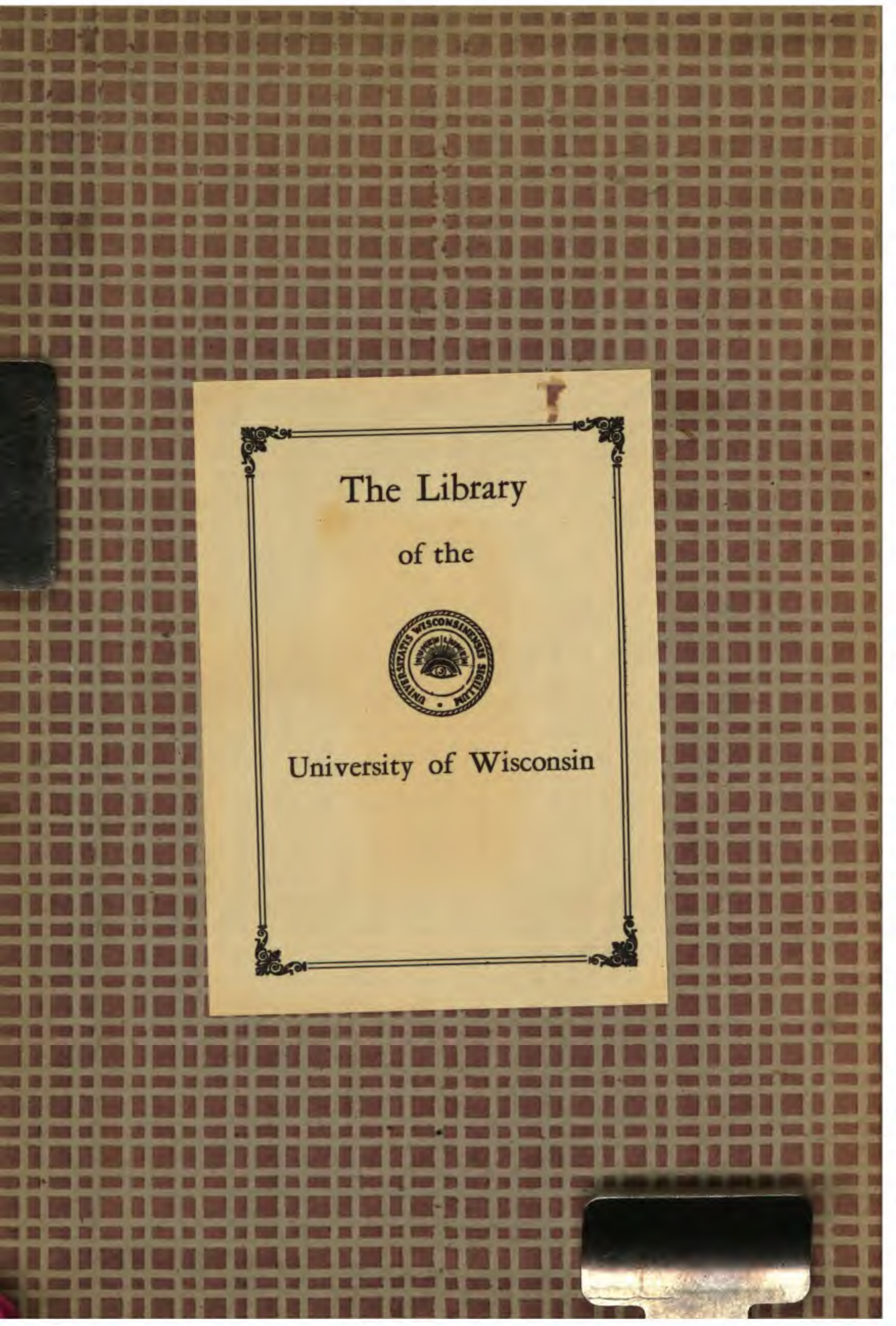




The Library
of the
UNIVERSITATIS WISCONSINENSIS SIGILLUM
University of Wisconsin



COSTUMBRES

DE

DERECHO Y ECONOMÍA RURAL

Consignadas en los contratos agrícolas usuales en las provincias de la Península española,

AGRUPADAS SEGÚN LOS ANTIGUOS REINOS

MEMORIA

QUE OBTUVO EL CUARTO PREMIO EN EL PRIMER CONCURSO ESPECIAL

SOBRE

DERECHO CONSUETUDINARIO Y ECONOMÍA POPULAR

ABIERTO POR LA

REAL ACADEMIA DE CIENCIAS MORALES Y POLÍTICAS

PARA EL AÑO DE 1897

ESCRITA POR

DON ZOILO ESPEJO

LEMA:
Jus publicum privatorum pactis
mutari non potest.
(PAPINIANUS. *L. 38, D. Pactis.)*



MADRID
Imprenta del Asilo de Huérfanos del Sagrado Corazón de Jesús.
Calle de Juan Bravo, núm. 5.
1900

COSTUMBRES DE DERECHO Y ECONOMÍA RURAL

consignadas en los contratos agrícolas usuales en las provincias
de la Península española,
agrupadas según los antiguos reinos.

COSTUMBRES

DE

DERECHO Y ECONOMÍA RURAL

Consignadas en los contratos agrícolas usuales en las provincias de la Península española,

AGRUPADAS SEGÚN LOS ANTIGUOS REINOS

MEMORIA

QUE OBTUVO EL CUARTO PREMIO EN EL PRIMER CONCURSO ESPECIAL

SOBRE

DERECHO CONSUETUDINARIO Y ECONOMÍA POPULAR

ABIERTO POR LA

REAL ACADEMIA DE CIENCIAS MORALES Y POLÍTICAS

PARA EL AÑO DE 1897

ESCRITA POR

DON ZOILO ESPEJO

LEMA:
Jus publicum privatorum pactis
mutari non potest.
(PAPINIANUS. *L. 38, D. Pactis.*)

MADRID
Imprenta del Asilo de Huérfanos del Sagrado Corazón de Jesús,
Calle de Juan Bravo, núm. 5.
1900

ARTÍCULO 43 DE LOS ESTATUTOS

DE LA

REAL ACADEMIA DE CIENCIAS MORALES Y POLÍTICAS

«En las obras que la Academia autorice ó publique, cada autor será responsable de sus asertos y opiniones: el Cuerpo lo será únicamente de que las obras sean merecedoras de la luz pública.»

TEMA

Prácticas ó costumbres de Derecho y de Economía, sean ó no contractuales, usadas en el territorio de la Península é islas adyacentes, ó en algunas de sus provincias, localidades ó distritos.

En el concepto del tema entran todo género de costumbres de Derecho, así público como privado, y todas las manifestaciones del trabajo y de la producción, agricultura, ganadería, comercio, industrias extractivas y manufactureras, pesca, minería y demás: Derecho de las personas, del matrimonio, de la sucesión, de bienes, de obligaciones y contratos; desposorios, petitorio, reconocimento, colectas entre los parientes y amigos, ajuste, donas y demás concerniente á las relaciones que preceden al casamiento; heredamiento universal (*hereu*, *petrucio*, *pubilla*, etc.); sociedad conyugal, comunidad familiar, lugar de la mujer en la familia, derechos de la viuda, autoridad de los ancianos; peculios, caballeros, tiones; sistemas de dotes (renta en saco, al haber y poder de la casa, etc.); indivisión de patrimonios; adopción, orfandad, consejo de parientes, etc.; arrendamiento de servicios, aparcerías agrícolas y pecuarias, arriendo del suelo sin el vuelo; plantaciones á medias; servidumbres y dominio dividido; rompimientos privados en los baldíos (*emprius* y artigas privadas, etc.); forma de explotación de las pesqueras comunes y de las tierras de común aprovechamiento, repartos periódicos de tierras de labor y de monte para pastos, senaras concejiles ó campos de concejo labrados vecinalmente para la hacienda de la municipalidad ó para me-

joras públicas, cultivos cooperativos por el vecindario (rosadas, bouzas ó artigas comunales), vitas ó quiñones en usufructo vitalicio, plantíos privados en suelo concejil, compascuo ó derrota de mieses; acomodo de pastos de rastrojera, etcétera; colmenares trashumantes; ejercicio mancomunado de la ganadería, hatos ó rebaños en común, sementales de concejo, etc.; cooperación, andechas, lorras, esfoyazas, seranos ó hilandares, hermandades, campos de fábrica, piaras, y cultivos de cofradías, socorro mutuo, y cualesquiera otras instituciones de previsión, seguros locales sobre la vida del ganado, etc.; participación en los beneficios, así en fábricas y talleres como en la pesca marítima y en los campos, «ahorro» de los pastores, pegujar de los gañanes, etc.; supresión, atenuación ó regularización de la competencia industrial, turno de productos para la venta, tiendas reguladoras; alumbramientos de aguas para riegos y régimen comunal de las mismas; comunidades agrarias ó rurales; constitución y gobierno del municipio y de las parroquias ó concejos, prácticas de democracia directa y de *referendum*, formación y revisión de ordenanzas y libros de pueblo; beneficencia, campos de viudas, enfermos y huérfanos; artefactos concejiles; tribunales populares; policía; penalidad; catastros y repartimientos extralegales de tributos; transmisiones y titulación popular de la propiedad inmueble; etc.; etc.

PRÓLOGO

Es ciertamente sobremanera plausible el propósito de la Real Academia de Ciencias Morales y Políticas al abrir todos los años un concurso acerca del conocimiento de las formas positivas que ha creado la espontaneidad social en el orden del Derecho y en el de la Economía, para ofrecer á los legisladores y sociólogos materiales vivos que ilustren su criterio y les marquen ideal.

El programa comprende una serie de temas, encaminados á investigar los hechos consuetudinarios que arraigan la vida nacional, y exige que las Memorias admisibles tengan carácter monográfico y de investigación original, debiendo marcar los caracteres y la fisonomía de cada una de las costumbres coleccionadas, más que la crítica de sus resultados, pudiendo limitarse á una sola costumbre, observancia ó institución usual en una ó diversas regiones, con sus respectivas variantes, si las hay, y demás que consigna el mencionado programa.

Recomienda también muy especialmente que los aspirantes procuren documentar sus descripciones de costumbres, agregándoles copias de contratos, sean públicos ó privados, y de ordenanzas ó reglamentos, cuando la práctica los lleve consigo.

Entre los diferentes extremos que abraza el tema, nos proponemos ocuparnos en las aparcerías agrícolas y pecua-

rias, plantaciones á medias, algunos repartos periódicos de tierras de labor y de montes para pastos; pegujar de los gañanes; tribunales populares de aguas, y otros que dan idea de las relaciones existentes por costumbre entre los diversos agentes de la producción rural.

Para ordenar las materias que hemos reunido en una investigación prolija y perseverante por todos los antiguos reinos de la Península, ajustaremos la exposición de hechos á las tres formas con que la energía humana contribuyó á desentrañar la riqueza encerrada en la superficie terrestre, cuales son: el cultivo por el propietario, por el colono aparcero y por el arrendatario.

En estas tres formas se compendian cuantas variantes incluye el tema, inventadas por el hombre bajo la presión de necesidades locales, pues la agricultura de cada país es la expresión más exacta de su estado social, y el modo de pedir á la tierra sus productos guarda relación íntima con el grado de civilización de los pueblos.

Cuando el hombre comenzó á emanciparse del terruño por medio de la producción arrancada al suelo con el concurso de la familia y rebasó el perímetro con cuyos espontáneos frutos libraba la subsistencia, se erigió en propietario como primer ocupante, é hizo surgir la primera forma del cultivo, que los romanos ensalzaron en Cincinati, y siguieron venerando hasta que la barbarie los subyugó é implantó el feudalismo, que, más guerrero que agricultor, confió el cuidado del suelo al esclavo. En la Edad Media aparece el siervo y después el colono, que suministran al señor lo necesario para la vida á cambio de su protección.

La aparcería no surgió sino cuando el progreso social ilustró relativamente y emancipó á las clases laboriosas y desvalidas, uniéndolas por los vínculos de gratitud y del interés con los señores ó con los colonos enriquecidos, teniendo siempre por característica la falta de capitales.

Es la primera fórmula de asociación, fundamentada en la buena fe del colono y en su constante armonía con el propietario.

Allí donde la fusión de intereses sustituyó al temor hacia el señor feudal, el cariño los acercó, y ambos se favorecieron y complementaron en el cultivo conveniente de la tierra.

Cuando las corrientes activas comerciales encendieron la codicia y relajaron aquellos vínculos, surgió el foro y subforo, tan extendido en nuestras provincias del NO., mediante contratos transmisibles de padres á hijos, contratos que, careciendo del resorte del interés creciente, que estimula actualmente la producción, perpetuaron hasta nuestros días las prácticas rutinarias de antiguos tiempos.

La división del trabajo, que la intensidad de las necesidades impuso á la producción, distanció más al propietario del colono y del forista é hizo surgir el arrendatario, muchas veces enlazado con el colono y siempre revestido de la misión de explotar la tierra, mientras el propietario se reserva el cuidado de las mejoras permanentes de la finca.

Aunque nos desviemos algún tanto del tema, no podemos prescindir de algunas indicaciones acerca de la importancia relativa de uno ú otro sistema, porque las variantes que la acción popular introduce en los protegidos por la administración acusan las características del saber fundamental que en estas monografías se trata de exponer.

Es evidente, que ningún modo de cultivo debe preferirse, sin tener en cuenta las circunstancias del estado social; pero, dadas las corrientes de libertad en que vivimos, el más aceptable será aquel que permita desenvolver á la acción privada esfuerzos más inteligentes, más sostenidos y eficaces; que ponga en estrecha asociación la inteligencia, el capital y el trabajo.

El cultivo por el propietario sería, indudablemente, el más beneficioso para el individuo y para el Estado, si pudiera aplicar la ciencia, el capital y la vigilancia que corresponde á una explotación bien llevada y actuase en un medio social libre de prejuicios y hostilidades; pero en las circunstancias presentes, al propietario falta, en general, inteligencia para abaratar la producción y luchar con ventaja en el mercado; carece de capital y de medios para obtenerlo eco-

nómicamente, y el trabajo se le niega cada vez más. Así es que ni el propietario ni la sociedad alcanzarán los beneficios posibles, y de este choque nacen acomodos que envejecen y forman derecho consuetudinario.

El cultivo por aparcería representa el primer grado de asociación, á la cual, en otras esferas, no hay afición en España. Sus combinaciones son variadísimas, por lo mismo que responden al diferente estado social de los pueblos atrasados y pobres; pero su virtualidad es grande, porque pone en relación al propietario y al colono, y es la primera forma social que se registra de la división del trabajo. No hay renta segura, sino que el propietario y el colono sufren igualmente los reveses del cielo y las venturas de la tierra, distribuyéndose los productos.

El cultivo por arrendatario se funda en bases implícitas, más teóricas que prácticas. Al propietario conviene máxima renta, sin perjudicar su fundo; al arrendatario, retirar la mayor ganancia. Cumple al uno acrecentar la fertilidad general de su finca; y al otro, la temporal para los frutos que se propone cultivar; y si al primero importa establecer las obras de mejora y detallar las labores y abonos, según los cultivos, para que el arrendatario no esquilme, en su provecho, la riqueza natural del suelo, que no le pertenece, al segundo incumbe que le garantice el primero las mejoras que traspasasen el tiempo de su arrendamiento y sean imprescindibles para acrecentar la producción.

En la práctica, sin embargo, estos contratos alejan al propietario de la finca y de sus deberes de mejora y le excitan á extremar la renta; á la vez que el arrendatario dispone de todos los frutos, mediante el pago de la renta fija, haya ó no cosecha; y estando imposibilitado por los contratos á corto plazo, favorecidos por la ley, de desenvolver toda su potencia productiva, atiende á los postulados de su egoísmo y fuerza la producción, á expensas del esquilmo de la tierra, con lo cual resulta un perjuicio para el propietario y el empobrecimiento del suelo nacional.

En la serie de contratos que se copiarán más adelante

pueden apreciarse los esfuerzos del propietario por garantizar la productividad indefinida de su finca, á la vez que se lee el interés del arrendatario por conservar su libertad de esquilmarla, resultando de este pugilato datos preciosos para los legisladores y fuentes puras de Derecho consuetudinario cuando arraigan en la práctica. En la aparcería, al contrario, sus agentes respiran unión y buena fe, y lo que es más importante, constituyen, en estos tiempos de escaseces y ruinas, el áncora de salvación de muchos propietarios que, perdido el capital de explotación, comparten con el bracero las angustias del cultivo, para retirar algún beneficio de sus fundos.

¡Fórmula salvadora en las tristes circunstancias presentes, que permite el laboreo de terrenos amenazados de abandono y alienta á los maltrechos agentes del cultivo, en beneficio propio y del país, ofreciendo abundosos ejemplos á los investigadores de usos y costumbres locales!

Los diferentes modos de pedir á la tierra sus dones se refieren, principalmente, á los cuatro productos que al suelo patrio exige el labrador con más ahinco, cuales son: los granos, el vino, el aceite de oliva y los pastos.

Sin prescindir de la huerta, llamada á grandes desenvolvimientos, ni de los riegos, que monopolizan las instituciones verdaderamente populares de nuestro país, como probaremos en el curso de esta MEMORIA, puede decirse que en aquellas cuatro producciones se concreta la aplicación de los modos relacionados de cultivo; y en los contratos que los consagran, las variantes que la invención popular introdujo, en armonía con sus necesidades y deseos.

Examinaremos, pues, siguiendo la división de los antiguos reinos, las fórmulas generales adoptadas respecto á tierras blancas, olivares, viñedos y pastos en las principales provincias de cada uno, anotando las variantes relacionadas con el tema, sin olvidar los contratos sobre huertas y demás tierras de regadío, y especialmente las prácticas seguidas por los tribunales de aguas que funcionan en las comarcas cruzadas por canales de riego.

En cada caso copiaremos los contratos que nos hemos proporcionado directamente de los interesados, suprimiendo nombres, aunque conservando los de los pueblos en que se otorgaron.

Y para que aun los más iletrados puedan comparar sus cláusulas con las prohibidas ó consentidas por la ley, comenzaremos insertando en el primer capítulo los artículos del Código civil vigente que se refieren á contratos en general y de fincas rústicas en particular.

DISPOSICIONES GENERALES DEL CÓDIGO CIVIL SOBRE LOS CONTRATOS

Art. 1.254. El contrato existe desde que una ó varias personas consienten en obligarse respecto de otra ú otras, á dar alguna cosa, ó prestar algún servicio.

Art. 1.255. Los contratantes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarios á las leyes, á la moral ni al orden público [1].

.Art. 1.257. Los contratos sólo producen efecto entre las partes que los otorgan y sus herederos, salvo, en cuanto á éstos, el caso en que los derechos y obligaciones que proceden del contrato no sean transmisibles, ó por su naturaleza, ó por pacto, ó por disposición de la ley.

Si el contrato contuviere alguna estipulación en favor de un tercero, éste podrá exigir su cumplimiento, siempre que hubiese hecho saber su aceptación al obligado antes de que haya sido aquélla revocada.

Art. 1.258. Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, y desde entonces obligan, no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también á todas las consecuencias que, según su naturaleza, sean conformes á la buena fe, al uso y á la ley [2].

---

1 Las condiciones imposibles, las contrarias á las buenas costumbres y las prohibidas por la ley anularán la obligación que de ellas dependa. (Código civil, art. 1.116.)

2 Si la ley exigiere el otorgamiento de escritura ú otra forma especial para hacer efectivas las obligaciones propias de un contrato, los contratantes podrán compelerse recíprocamente á llenar aquella forma desde que hubiese intervenido el consentimiento y demás requisitos necesarios para su validez. (Código civil, 1.279.)

Art. 1.259. Ninguno puede contratar á nombre de otro sin estar por éste autorizado, ó sin que tenga por la ley su representación legal.

El contrato celebrado á nombre de otro por quien no tenga su autorización ó representación legal será nulo, á no ser que lo ratifique la persona á cuyo nombre se otorgue antes de ser revocado por la otra parte contratante.

Art. 1.260. No se admitirá juramento en los contratos. Si se hiciere, se tendrá por no puesto.

REQUISITOS ESENCIALES PARA LA VALIDEZ DE LOS CONTRATOS

Disposición general.

Art. 1.261. No hay contrato sino cuando concurren los requisitos siguientes: 1.°, consentimiento de los contratantes; 2.°; objeto cierto que sea materia del contrato; 3.°, causa de la obligación que se establezca [1].

Consentimiento.

Art. 1.262. El consentimiento se manifiesta por el concurso de la oferta y de la aceptación sobre la cosa y la causa que han de constituir el contrato.

La aceptación hecha por carta no obliga al que hizo la oferta sino después que llegó á su conocimiento. El contrato, en tal caso, se presume celebrado en el lugar en que se hizo la oferta.

Art. 1.265. Será nulo el consentimiento prestado por error, violencia, intimidación ó dolo.

1 La acción de nulidad por las causas á que se refiere el art. 1.300 en relación con el 1.261, dura cuatro años. (Código civil, 1.301.)

Art. 1.268. La violencia ó intimidación anularán la obligación, aunque se hayan empleado por un tercero que no intervenga en el contrato.

Art. 1.278. Los contratos serán obligatorios, cualquiera que sea la forma en que se hayan celebrado, siempre que en ellos concurran las condiciones esenciales para su validez.

Art. 1.280. Deberán constar en documento público:

1.° Los actos y contratos que tengan por objeto la creación, transmisión, modificación ó extinción de derechos reales sobre bienes inmuebles.

2.° Los arrendamientos de estos mismos bienes por seis ó más años, siempre que deban perjudicar á tercero.

....

También deberán hacerse constar por escrito, aunque sea privado, los demás contratos en que la cuantía de las prestaciones de uno ó de los dos contratantes exceda de 1.500 pesetas.

Art. 1.287. El uso y la costumbre del país se tendrán en cuenta para interpretar las ambigüedades de los contratos, supliendo en éstos la omisión de cláusulas que de ordinario suelen establecerse.

Art. 1.293. Ningún contrato se rescindirá por lesión, fuera de los casos mencionados en los números 1.° y 2.° del art. 1.291 [1].

Del contrato de arrendamiento.

DISPOSICIONES GENERALES

Art. 1.542. El arrendamiento puede ser de cosas, ó de obras ó servicios.

---

1. Son rescindibles:

1.° Los contratos que pudieran celebrar los tutores sin autorización del consejo de familia, siempre que las personas á quienes representan hayan sufrido lesión en más de la cuarta parte del valor de las cosas que hubiesen sido objeto de aquéllos.

2.° Los celebrados en representación de los ausentes, siempre que éstos hayan sufrido la lesión á que se refiere el número anterior.

Art. 1.543. En el arrendamiento de cosas, una de las partes se obliga á dar á la otra el goce ó uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto.

Art. 1.544. En el arrendamiento de obras ó servicios, una de las partes se obliga á ejercitar una obra ó á prestar á la otra un servicio por precio cierto.

Art. 1.545. Los bienes fungibles que se consumen con el uso no pueden ser materia de este contrato.

De los arrendamientos de fincas rústicas.

DISPOSICIONES GENERALES

Art. 1.546. Se llama arrendador al que se obliga á ceder el uso de la cosa, ejecutar la obra ó prestar el servicio; y arrendatario al que adquiere el uso de la cosa, ó el derecho á la obra ó servicio que se obliga á pagar.

Art. 1.547. Cuando hubiese comenzado la ejecución de un contrato de arrendamiento verbal y faltare la prueba del precio convenido, el arrendatario devolverá al arrendador la cosa arrendada, abonándole, por el tiempo que la haya disfrutado, el precio que se regule.

Art. 1.548. El marido, relativamente á los bienes de su mujer; el padre y tutor, respecto á los del hijo ó menor, y el administrador de bienes que no tenga poder especial, no podrán dar en arrendamiento las cosas por término que exceda de seis años.

Art. 1.549. Con relación á terceros no surtirán efecto los arrendamientos de bienes raíces que no se hallen debidamente inscritos en el registro de la propiedad [1].

Art. 1.550. Cuando en el contrato de arrendamiento de

1. Ley hipotecaria, artículos 23 á 28. Según el art. 2.°, se inscribirán los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles por más de seis años, y los en que se hayan anticipado las rentas de tres ó más años.

cosas no se prohiba expresamente, podrá el arrendatario subarrendar, en todo ó en parte, la cosa arrendada, sin perjuicio de su responsabilidad al cumplimiento del contrato para con el arrendador.

Art. 1.551. Sin perjuicio de su obligación para con el subarrendador, queda el subarrendatario obligado, á favor del arrendador, por todos los actos que se refieren al uso y conservación de la cosa arrendada, en la forma pactada entre el arrendador y el arrendatario.

Art. 1.552. El subarrendatario queda también obligado para con el arrendador por el importe del precio convenido en el subarriendo que se halle debiendo al tiempo del requerimiento, considerando no hechos los pagos adelantados, á no haberlos verificado con arreglo á la costumbre.

Art. 1.553. Son aplicables al contrato de arrendamiento las disposiciones sobre saneamiento contenidas en el título de la compraventa. En los casos en que proceda la devolución del precio, se hará la disminución proporcional al tiempo que el arrendatario haya disfrutado de la cosa.

SECCIÓN SEGUNDA

De los derechos y obligaciones del arrendador y del arrendatario.

Art. 1.554. El arrendador está obligado:

1.° Á entregar al arrendatario la cosa objeto del contrato.

2.° A hacer en ella durante el arrendamiento todas las reparaciones necesarias, á fin de conservarla en estado de servir para el uso á que ha sido destinada.

3.° Á mantener al arrendatario en el goce pacífico del arrendamiento por todo el tiempo del contrato.

Art. 1.555. El arrendatario está obligado:

1.° Á pagar el precio del arrendamiento en los términos convenidos.

2.° A usar de la cosa arrendada como un diligente padre de familia, destinándola al uso pactado, y en defecto de pac-

to, al que se infiera de la naturaleza de la cosa arrendada, según la costumbre de la tierra.

3.° A pagar los gastos que ocasione la escritura del contrato.

Art. 1.556. Si el arrendador ó el arrendatario no cumplieren las obligaciones expresadas en los artículos anteriores, podrán pedir la rescisión del contrato y la indemnización de daños y perjuicios, ó sólo esto último, dejando el contrato subsistente.

Art. 1.557. El arrendador no puede variar la forma de la cosa arrendada.

Art. 1.558. Si durante el arrendamiento es necesario hacer alguna reparación urgente en la cosa arrendada, que no pueda diferirse hasta la conclusión del arriendo, tiene el arrendatario obligación de tolerar la obra, aunque le sea muy molesta y aunque durante ella se vea privado de una parte de la finca.

Si la reparación dura más de cuarenta días, debe disminuirse el precio del arriendo á proporción del tiempo y de la parte de la finca de que el arrendatario se vea privado.

Si la obra es de tal naturaleza que hace inhabitable la parte que el arrendatario y su familia necesitan para su habitación, puede éste rescindir el contrato.

Art. 1.559. El arrendatario está obligado á poner en conocimiento del propietario, en el más breve plazo posible, toda usurpación ó novedad dañosa que otro haya realizado ó abiertamente prepare en la cosa arrendada.

También está obligado á poner en conocimiento del dueño, con la misma urgencia, la necesidad de todas las reparaciones comprendidas en el núm. 2.° del art. 1.554.

En ambos casos será responsable el arrendatario de los daños y perjuicios que por su negligencia se ocasionaren al propietario.

Art. 1.560. El arrendador no está obligado á responder de la perturbación de mero hecho que un tercero causare en el uso de la finca arrendada; pero el arrendatario tendrá acción directa contra el perturbador.

No existe perturbación de hecho cuando el tercero, ya sea la administración, ya un particular, ha obrado en virtud de un derecho que le corresponde.

Art. 1.561. El arrendatario debe devolver la finca al concluir el arriendo tal como la recibió, salvo lo que hubiese perecido ó se hubiese menoscabado por el tiempo ó por causa inevitable.

Art. 1.562. Á falta de expresión del estado de la finca al tiempo de arrendarla, la ley presume que el arrendatario la recibió en buen estado, salvo prueba en contrario.

Art. 1.563. El arrendatario es responsable del deterioro ó pérdida que tuviere la cosa arrendada, á no ser que pueda haberse ocasionado sin culpa suya.

Art. 1.564. El arrendatario es responsable del deterioro causado por las personas de su casa.

Art. 1.565. Si el arrendamiento se ha hecho por tiempo determinado, concluye el día prefijado sin necesidad de requerimiento.

Art. 1.566. Si al terminar el contrato permanece el arrendatario disfrutando quince días de la cosa arrendada, con aquiescencia del arrendador, se entiende que hay tácita reconducción por el tiempo que establecen los artículos 1.577 y 1.581, á menos que haya precedido requerimiento.

Art. 1.567. En el caso de la tácita reconducción, cesan respecto de ella las obligaciones otorgadas por un tercero para la seguridad del contrato principal.

Art. 1.568. Si se pierde la cosa arrendada ó alguno de los contratantes falta al cumplimiento de lo estipulado, se observará respectivamente lo dispuesto en los artículos 1.182 y 1.183 [1].

---

1 Art. 1.182. Quedará extinguida la obligación que consista en entregar una cosa determinada cuando ésta se perdiere ó destruyere sin culpa del deudor y antes de haberse éste constituído en mora.

Art. 1.183. Siempre que la cosa se hubiere perdido en poder del deudor, se presumirá que la pérdida ocurrió por su culpa y no por caso fortuito, salvo prueba en contrario, y sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 1.096.

Art. 1.569. El arrendador podrá desahuciar judicialmente al arrendatario por alguna de las causas siguientes:

1.ª Haber espirado el término convencional ó el que se fija para la duración de los arrendamientos en los artículos 1.577 y 1.581.

2.ª Falta de pago en el precio convenido.

3.ª Infracción de cualquiera de las condiciones estipuladas en el contrato.

4.ª Destinar la cosa arrendada á usos ó servicios no pactados que la hagan desmerecer, ó no sujetarse en su uso á lo que se ordena en el núm. 2.° del art. 1.555.

Art. 1.570. Fuera de los casos mencionados en el artículo anterior, tendrá el arrendatario derecho á aprovechar los términos establecidos en los artículos 1.577 y 1.581.

Art. 1.571. El comprador de una finca arrendada tiene derecho á que termine el arriendo vigente al verificarse la venta, salvo pacto en contrario y lo dispuesto en la ley Hipotecaria.

Si el comprador usare de este derecho, el arrendatario podrá exigir que se le deje recoger los frutos de la cosecha que

---

Art. 1.096. Cuando lo que deba entregarse sea una cosa determinada, el acreedor, independientemente del derecho que le otorga el artículo 1.101, puede compeler al deudor á que realice la entrega.

Art. 1.101. Quedan sujetos á la indemnización de los daños y perjuicios causados, los que en el cumplimiento de sus obligaciones incurrieren en dolo, negligencia ó morosidad, y los que de cualquier modo contravinieren al tenor de aquéllas.

Art. 1.124. La facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliese la que le incumbe.

El perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento ó la resolución de la obligación, con el resarcimiento de daños y abono de intereses en ambos casos. También podrá pedir la resolución, aun después de haber optado por el cumplimiento, cuando éste resultare imposible.

El Tribunal decretará la resolución que se reclame, á no haber causas justificadas que le autoricen para señalar plazo.

Esto se entiende sin perjuicio de los derechos de terceros adquirentes, con arreglo á los artículos 1.295 y 1.298 y á las disposiciones de la ley Hipotecaria.

corresponda al año agrícola corriente, y que el vendedor le indemnice los daños y perjuicios que se le causen.

Art. 1.572. El comprador con pacto de retraer no puede usar de la facultad de desahuciar al arrendatario hasta que haya concluído el plazo para usar del retracto.

Art. 1.573. El arrendatario tendrá, respecto de las mejoras útiles y voluntarias, el mismo derecho que se concede al usufructuario.

Art. 1.574. Si nada se huhiere pactado sobre el lugar y tiempo del pago del arrendamiento, se estará, en cuanto al lugar, á lo dispuesto en el art. 1.171 [1]; y en cuanto al tiempo, á la costumbre de la tierra.

SECCIÓN TERCERA

Disposiciones especiales para los arrendamientos de predios rústicos.

Art. 1.575. El arrendatario no tendrá derecho á rebaja de la renta por esterilidad de la tierra arrendada ó por pérdida de frutos proveniente de casos fortuitos ordinarios; pero sí en caso de pérdida de más de la mitad de frutos por casos fortuitos extraordinarios é imprevistos, salvo siempre el pacto especial en contrario.

Entiéndese por casos fortuitos extraordinarios: el incendio, guerra, peste, inundación insólita, langosta, terremoto ú otro igualmente desacostumbrado, y que los contratantes no hayan podido racionalmente prever.

Art. 1.576. Tampoco tiene el arrendatario derecho á re-

---

1 Art. 1.171. El pago deberá ejecutarse en el lugar que hubiese designado la obligación.

No habiéndose expresado y tratándose de entregar una cosa determinada, deberá hacerse el pago donde ésta existía en el momento de constituirse la obligación.

En cualquier otro caso, el lugar del pago será el del domicilio del deudor.

baja de la renta cuando los frutos se han perdido después de estar separados de su raíz ó tronco.

Art. 1.577. El arrendamiento de un predio rústico, cuando no se fija su duración, se entiende hecho por todo el tiempo necesario para la recolección de los frutos que toda la finca arrendada diere en un año, ó pueda dar por una vez, aunque pasen dos ó más años para obtenerlos.

El de tierras labrantías, divididas en dos ó más hojas, se entiende por tantos años cuantas sean éstas.

Art. 1.578. El arrendatario saliente debe permitir al entrante el uso del local y demás medios necesarios para las labores preparatorias del año siguiente; y recíprocamente, el entrante tiene obligación de permitir al colono saliente lo necesario para la recolección y aprovechamiento de los frutos, todo con arreglo á la costumbre del pueblo.

Art. 1.579. El arrendamiento por aparcería de tierras de labor, ganados de cría ó establecimientos fabriles é industriales, se regirá por las disposiciones relativas al contrato de sociedad y por las estipulaciones de las partes; y en su defecto, por la costumbre de la tierra.

SECCIÓN CUARTA

Disposiciones especiales para el arrendamiento de predios urbanos.

Art. 1.581. Si no se hubiese fijado plazo al arrendamiento, se entiende hecho por años cuando se ha fijado un alquiler anual; por meses, cuando es mensual; por días, cuando es diario.

En todo caso, cesa el arrendamiento sin necesidad de requerimiento especial, cumplido el término.

De los foros y otros contratos análogos al de enfiteusis.

Art. 1.655. Los foros y cualesquiera otros gravámenes de naturaleza análoga que se establezcan desde la promulgación de este Código (1.° Mayo de 1889) [1], cuando sean por tiempo indefinido, se regirán por las disposiciones establecidas para el censo enfitéutico en la sección que precede.

Si fueren temporales ó por tiempo limitado, se estimarán como arrendamientos y se regirán por las disposiciones relativas á este contrato.

Art. 1.656. El contrato en cuya virtud el dueño del suelo cede su uso para plantar viñas, por el tiempo que vivieren las primeras cepas, pagándole el cesionario una renta ó pensión anual en frutos ó en dinero, se regirá por las reglas siguientes:

1.ª Se tendrá por extinguida á los cincuenta años de la concesión, cuando en ésta no se hubiese fijado expresamente otro plazo.

2.ª También quedará extinguido por muerte de las primerás cepas ó por quedar infructíferas las dos terceras partes de las plantadas.

3.ª El cesionario ó colono puede hacer renuevos y mugrones durante el tiempo del contrato.

4.ª No pierde su carácter este contrato por la facultad de hacer otras plantaciones en el terreno concedido, siempre que sea su principal objeto la plantación de viñas.

5.ª El cesionario puede transmitir libremente su derecho, á título oneroso ó gratuito; pero sin que pueda dividirse el uso de la finca, á no consentirlo expresamente su dueño.

---

1 En cumplimiento de lo preceptuado por la Ley de 26 de dichos mes y año, por Real decreto de 24 de Julio de 1889 se dispuso que se publicase en la *Gaceta de Madrid* una nueva edición del texto del Código civil, hecha con las enmiendas y adiciones propuestas por la Sección de lo civil de la Comisión general de Codificación.

6.ª En las enajenaciones á título oneroso, el cedente y el cesionario tendrán, recíprocamente, los derechos de tanteo y de retracto, conforme á lo prevenido para la enfiteusis, y con la obligación de darse el aviso previo que se ordena en el art. 1.637 [1].

7.ª El colono ó cesionario puede dimitir ó devolver la finca al cedente cuando le convenga, abonando los deterioros causados por su culpa.

8.ª El cesionario no tendrá derecho á las mejoras que existan en la finca al tiempo de la extinción del contrato, siempre que sean necesarias ó hechas en cumplimiento de lo pactado.

En cuanto á las útiles y voluntarias, tampoco tendrá derecho á su abono, á no haberlas ejecutado con consentimiento por escrito del dueño del terreno, obligándose á abonarlas. En este caso se abonarán dichas mejoras por el valor que tengan al devolver la finca.

9.ª El cedente podrá hacer uso de la acción de desahucio por cumplimiento del término del contrato.

10.ª Cuando después de terminado el plazo á los cincuenta años, ó el fijado expresamente por los interesados, continuare el cesionario en el uso y aprovechamiento de la finca, por consentimiento tácito del cedente, no podrá aquél ser desahuciado sin el aviso previo, que éste deberá darle con un año de antelación, para la conclusión del contrato.

Prescripción.

Art. 1.957. El dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles se prescriben por la posesión durante diez

---

1 Art. 1.637 Para los efectos del artículo anterior, el que trate de enajenar el dominio de una finca enfitéutica deberá avisarlo al otro condueño, declarándole el precio definitivo que se le ofrezca ó en que pretenda enajenar su dominio.

Dentro de los veinte días siguientes al del aviso podrá el condueño hacer uso del derecho de tanteo, pagando el precio indicado. Si no lo verifica, perderá este derecho y podrá llevarse á efecto la enajenación.

años entre presentes, y veinte entre ausentes, con buena fe y justo título.

Art. 1.959. Se prescriben también el dominio y demás derechos reales sobre los bienes inmuebles por su posesión no interrumpida durante treinta años, sin necesidad de título ni de buena fe, y sin distinción de presentes y ausentes, salvo la excepción determinada en el art. 539.

Art. 1.963. Las acciones reales sobre bienes inmuebles prescriben á los treinta años.

Entiéndese esta disposición sin perjuicio de lo establecido para la adquisición del dominio ó derechos reales por prescripción.

Art. 1.964. La acción hipotecaria prescribe á los veinte años, y las personales que no tengan señalado término especial de prescripción á los quince.

Art. 1.966. Por el transcurso de cinco años prescriben las acciones para exigir el cumplimiento de las obligaciones siguientes:

1.ª La de pagar pensiones alimenticias.

2.ª Las de satisfacer el precio de los arriendos, sean éstos de fincas rústicas ó de fincas urbanas.

3.ª La de cualesquiera otros pagos que deban hacerse por años, ó en plazos más breves.

ANDALUCIA

Las costumbres agrarias andaluzas se reflejan en los contratos para la explotación de aquellas extensas propiedades acasaradas que se llaman *cortijos;* en los de los grandes olivares y viñedos, provistos ó no de lagares y almazaras, y en los de las dehesas, rasas ó con arbolado; ocupando lugar secundario los riegos, allí escasos, exceptuando Granada.

Las provincias de Sevilla, Córdoba, Jaén, Granada y Huelva ofrecen las prácticas y costumbres generalizadas en aquella región meridional, y serán, por lo tanto, objeto de nuestro estudio.

Nótase en ellas la ausencia de toda cláusula que haga solidarios los intereses de las partes contratantes, pues no parece sino que se tiende á hacer antagónicas las aspiraciones del dueño y del arrendatario.

Solamente se procura, por parte del primero, asegurar en todo caso el pago de la renta, sin atender á las mejoras ni á la fertilidad del suelo; el plazo de cinco ó seis años que duran los arrendamientos es insuficiente para desenvolver una buena producción económica, toda vez que los agrónomos calculan que tres años se necesitan para aumentar la fertilidad del suelo, tres en mantenerla con una producción regular, y otros tres para seguir un cultivo agotante, que resarza al arrendatario de sus anticipos.

Tampoco se establecen cláusulas para abonar á éste el

gasto de las mejoras que haya efectuado, pues ni siquiera se han ensayado las famosas condiciones de arrendamiento que tanto contribuyen al engrandecimiento de la agricultura inglesa, conocidas con el nombre de sus inventores, lord Cames y Coke d'Holkan.

Al contrario, si algún arrendatario ilustrado tratara de hacer innovaciones, se vería constreñido por la rutina, encarnada en la práctica y sancionada por la cláusula de cultivar al *uso y costumbre de buen labrador.*

Las tendencias que informan las relaciones entre el propietario y el agente cultural tienden en Andalucía á distanciarlos, ofreciendo campo abonado para el arraigo de las ideas socialistas, que desaparecerían cuando, armonizadas las conveniencias entre la propiedad y los explotadores, ya sean arrendatarios, aparceros y hasta jornaleros interesados en el éxito de la explotación, como el Conde de San Bernardo practica en la finca que da nombre á su título, contribuyeran todos al mejoramiento y más productor cultivo.

Los arrendamientos á larga fecha, tan necesarios para el desenvolvimiento y utilización de las mejoras agrarias, se condenan implícitamente por la ley al obligar á inscribir en el Registro de la propiedad los que excedan de seis años; pero como el interés particular de los agentes de cultivo pugna con esa disposición, ajustan sus contratos por menor tiempo y los prorrogan de año en año, hasta que el aviso anticipado de una de las partes contratantes pone fin al compromiso.

Y si entonces hay mejoras pendientes, surgen pleitos que en algunas partes de esta región se prevén y evitan mediante reglamentación local, por todos aceptada, cual se verá en algunos contratos de Jaén y Granada.

Las antiguas costumbres llamadas *libertades* y *adehalas* se conservan en muchos pueblos, aunque en decadencia. El *pegujal* de los aperadores es institución hoy inconmovible, como se expone al tratar del cultivo en Córdoba.

Entre los contratos que frecuentemente llevan la cláusula de *riesgo* y *ventura* se destacan los de Posadas (Córdoba),

en que se rescinden los relativos á naranjales que se hielan ó pierden por epidemia el fruto.

Aunque la incuria cultural se traduce en el común de los contratos, pueblos hay donde se estipula la separación inmediata de los productos de la poda en los olivares para evitar la formación de plagas, y otros fijan hasta el número de carros de abono que se han de distribuir en cada obrada.

Detalles son estos que interesan igualmente á la economía agrícola que á la social, y cuya exposición localizada y circunstanciada exponemos seguidamente, comenzando por la capital de Andalucía.

SEVILLA

Es una de las provincias donde menos dividida está la propiedad rural en España.

En las grandes heredades, cortijos, haciendas, dehesas y en los naranjales y viñedos, el cultivo por el propietario es el dominante, si bien se nota que, á causa de las muchas contrariedades que sufre la agricultura, y de los escasos beneficios que de ella se obtienen por la infinidad de concausas que contribuyen á la situación insostenible que hoy atraviesa esta industria, los propietarios van viendo en los arrendamientos de sus predios, si no una solución al actual estado de cosas, al menos un medio de evitar la ruina que se cierne sobre la mayor parte de los que se dedican á empresas agrícolas. No obtienen por este procedimiento grandes resultados; pero al menos se ven exentos de los conflictos inherentes hoy á la dirección de las explotaciones, y de la eventualidad de que por la falta de cosechas, presencia de plagas y percances atmosféricos tengan que recurrir al préstamo usurario para salir de situaciones críticas, y hundirse en inevitable ruina al abonar intereses superiores al producto líquido de su explotación.

Las pocas aparcerías que se efectuaban en la zona de la sierra han ido desapareciendo en virtud de las escasas ventajas que al propietario reportaban, y del exceso de fiscalización que le imponían, causa siempre de diferencias y disgustos. Solamente como reminiscencia de antiguas prácticas

suelen darse para desmontar algunos terrenos; y en el caso de estar constituídos por ***monte de cabeza*** ó de cepa grande, para hacer carbón, se arriendan por tres años, pudiendo el arrendatario sembrar el primer año trigo, el segundo garbanzos con barbecho, y el tercero trigo ó cebada. Como renta ó ***terrazgo*** paga aquél una unidad por cada diez de grano de las que obtenga en la recolección. El producto del carboneo es para el arrendatario.

Cuando el monte es pequeño é impropio para el carboneo, no se exige terrazgo, dándose el terreno por tres años á cambio del desmontado, y en algunos casos con el auxilio de ***ayuda de costas*** mientras dura el desmontado, consistente en pan, aceite, vinagre, sal y ajos.

Hoy se hacen muchos desmontes por cuenta del propietario, que paga de 25 á 30 pesetas por hectárea, según la clase de monte.

Arrendamientos. Bases ó condiciones á que generalmente se ajustan los contratos de arrendamiento para las tierras de pan llevar, explotadas bajo un sistema extensivo con barbechos de rotación trienal ó bienal.

Los contratos de arrendamiento para estos predios suelen ser, en la generalidad de los casos, de una duración de seis años, estableciéndose unas veces la fianza hipotecaria, y otras la personal, con ó sin fiador, y siempre, que el pago se haga en metálico, por San Miguel, en un solo plazo; pero cuando el arrendatario cultiva otras explotaciones, no es raro subdividir el plazo de la renta de modo que la mitad se pague por Navidad y la otra mitad para San Miguel (en Septiembre).

Generalmente, en los contratos de cortijos que se llevan al tercio ó á rotación bienal se detallan prolijamente las diversas hojas que han de constituir el barbecho, el rastrojo y el ***eriazo,*** y se obliga el arrendatario á no alterar los linde-

ros que determinan esta división del predio. Cada año se siembra solamente la hoja que ha sido barbechada, si bien se permiten, casi siempre, algunas *libertades* para sembrar regularmente en el barbecho del año la tercera ó cuarta parte con semillas pardas (leguminosas), y otra tercera ó cuarta parte de semillas de raspa (avena ó escaña) en la hoja de rastrojo. Estas proporciones, toleradas para la siembra sobre barbechos y rastrojos, varía desde la cuarta parte á la mitad de la superficie de la hoja, siendo lo más general que estas libertades se limiten al tercio de la hoja.

Se estipula que todo el abono y desperdicios que en la finca se produzcan beneficien las tierras de la propiedad, repartiéndose con preferencia en los llamados ruedos de cortijo, que son las tierras inmediatas á las viviendas.

Al tomar el arrendatario posesión del cortijo, se hace inventario y aprecio del mobiliario, de los instrumentos de cultivo ó *alpatanas*, de los ganados y de las existencias de paja, quedando obligado, á la terminación del contrato, á hacer igual entrega, indemnizando, mediante aprecio, las faltas ó desperfectos que haya.

Se valora también el coste de los barbechos hechos con anterioridad al arriendo, quedando el colono con el compromiso de entregar al salir de la finca igual superficie barbechada y con igual número de *hierros*.

Se prohibe al arrendatario terminantemente emplear sistemas de cultivos abusivos y que no estén en práctica entre buenos labradores. Respecto al pago de contribuciones, se estipula que el arrendatario satisfaga todas las correspondientes á las llamadas de colonia, y el propietario las de territorial y demás impuestos extraordinarios con que pueda gravarse la finca, como empréstitos, anticipos, etcétera. Hay casos en que toda contribución queda por cuenta del arrendatario.

Queda éste obligado, al finalizar el contrato, al pago del valor del ganado que haya sido dado de baja ó inutilizado, previa tasación de dos peritos nombrados por ambas partes contratantes.

Generalmente no se autoriza al arrendatario para subarrendar la finca; pero cuando esto se concede, es con la obligación de que aquél responda del pago y cumplimiento de todo lo estipulado.

Es obligación también del arrendatario que verifique anualmente, por su cuenta, los reparos, enlucidos y revoques de los edificios anexos á la explotación, siendo de la del propietario las obras que hayan de efectuarse de más importancia. Comúnmente, para concretar más el alcance de esta obligación, se consigna el límite del importe de las obras que el arrendatario tiene obligación de efectuar, siendo este límite entre 25 y 30 pesetas, según la importancia de la finca.

Para evitar gastos al arrendatario se acuerda, cuando no es suficiente la garantía personal, que no se inscriba el contrato en cuanto al derecho de arrendamiento, y sí sólo por lo que atañe á la hipoteca, que ha de garantizar, por parte del colono, la observancia del contrato.

Y últimamente, el incumplimiento de lo tratado, y cuando puede originar gastos la ejecución para el pago de lo estipulado, se conviene en que éstos sean de cuenta del arrendatario.

Las *dádivas* ó *adehalas,* muy frecuentes en tiempos pasados, se han abolido casi por completo, estipulando solamente el tanto de la renta en metálico ó valores de circulación forzosa.

Las tierras de cultivo anual ó intensivo, están limitadas á los ruedos de poblaciones y terrenos de vega, y son casi siempre cultivadas por los propietarios. Sin embargo, en los pocos casos que éstas se arriendan, las cláusulas del contrato varían muy poco de las estipuladas para las tierras cultivadas al tercio, y sólo cambian las relativas á la rotación. Queda el arrendatario en libertad de establecer la sucesión de cultivos que mejor le plazca, pero con la condición de que anualmente la tercera parte de la finca, ó cada tres años toda ella, ha de quedar de barbecho en blanco ó sembrado con semilla parda (leguminosas). En estos contratos, la duración suele ser de tres ó seis años.

Respecto á su fuerza legal, como se efectúan por escritura pública ante Notario, quedan, por lo regular, bien asegurados los intereses del propietario, haya ó no garantía hipotecaria, pues en este cultivo casi siempre se busca persona de reconocidas probidad y honradez.

Arrendamientos de olivares.

En estos contratos el tiempo de arriendo es de seis años, término medio, principiando á contarse desde 1.º de Enero; y cuando la hacienda tiene molino, con relación á él desde 1.º de Marzo.

La época del pago se fija por Navidad; y como condición ineludible, que sea en plata ú oro, y no en otra clase de valores.

Se estipula generalmente que la reposición de las faltas ó *marras* que ocurran en el plantío de olivar, sea por cuenta del propietario. En cambio, es obligatorio al arrendatario el efectuar los reparos y revocos de poca importancia en los edificios de la hacienda, y además, anualmente, un blanqueo general. Son también de su cuenta los gastos de recomposición de los desperfectos y deterioro que sufra el molino.

El número de hierros ó labores que se dan á los olivares ha de ser, por lo menos, dos, y además se han de cavar los pies en la primavera y *hacer los suelos* antes de la cogida de la aceituna.

La poda y limpia del arbolado se conviene que se hagan bajo la inspección del propietario con obreros por él elegidos, pero pagados por el arrendatario, siendo éste el que tiene opción á la leña que la operación produzca.

En los buenos olivares generalmente se excluye la facultad de poder sembrarlos, pero en casos excepcionales se limita la extensión, tiempo y clase de semilla que se ha de echar al terreno, y aun se prescribe la cantidad de abono con que se ha de beneficiar la parte sembrada.

La recolección del fruto se estipula sea en todos los casos *á mano,* prohibiéndose el empleo de varas ó palos, que tanto perjudican al arbolado.

Para el aprovechamiento de los pastos que los olivares producen y el de las rastrojeras, cuando se siembra alguna porción de tierra, se excluyen los ganados vacuno, lanar y cabrío, permitiéndose sólo la entrada al caballar, asnal y de cerda.

Es casi general que el propietario satisfaga los impuestos y contribuciones, á excepción del de consumos, que corre á cargo del arrendatario.

Y, por último, se conviene en que la paja y los útiles de la *alpatana* pasen á ser propiedad del arrendatario al empezar á regir el contrato, teniendo obligación de sustituirlos en igual forma que los recibió al terminar aquél.

Cuando los olivares tienen molino ó bodega, en nada varían las cláusulas de arriendo, y sólo se conviene aparte, la renta que ha de satisfacerse por estos edificios, con obligación de efectuar el pago en igual forma y fecha que la de la renta convenida para el olivar. Respecto á la conservación y reparos de estos edificios, hay las mismas cláusulas que las ya mencionadas para los cortijos.

Arrendamiento de viñedos.

Estos predios están sumamente divididos en la provincia, y no es frecuente que se exploten por arrendatarios y sí por los dueños, contribuyendo más á este resultado la costumbre establecida de adquirir la uva en los mismos viñedos los propietarios que tienen grandes bodegas, cosa que es muy rara en la provincia. Este proceder tiene su fundamento, pues tratándose de una plantación que puede sufrir grandes perjuicios con un sistema de cultivos algo abusivo, serían muchas las prescripciones que habrían de imponerse al arrendatario en los contratos, y grande la fiscalización de los propietarios, por lo que resultaría poco práctico.

Arrendamiento de pastos.

Condiciones en que generalmente se arriendan las tierras de pastos, bien sean éstas consideradas como praderas naturales, dehesas con ó sin arbolado, ó con monte bajo solamente, ó con monte alto y bajo y sotos, especificando en estos últimos casos las cláusulas de contrato para aprovechamiento de carbones, leñas y maderas.

Antes de nada, se ha de hacer notar, que en la provincia son escasísimas las tierras que puedan considerarse como praderas naturales, y solamente en algunos lugares de la sierra puede haber algún manchón, pero esto es siempre excepcional. En general son las tierras adehesadas, bien compuestas de pastos solamente y algunos palmares, bien con monte bajo de *mata blanca* y *prieta,* ó bien, además, con arbolado, constituído por acebuches, chaparros y encinas, alcornoques, pinos y más raramente quejigos. Á estos predios, así compuestos, han de referirse los contratos.

En los arrendamientos de terrenos de pasto suele estipularse generalmente que el pago de la renta se haga por semestres adelantados; el primero pagadero en 1.° de Octubre, que es cuando empiezan á regir los contratos, y el segundo en Abril.

Se señala, como obligación previa, que el arrendatario ha de conservar bien los linderos existentes en las fincas y los mojones, cuando existen, siendo de su cuenta los gastos de guardería.

Quedan terminantemente prohibidas en las tierras de pasto las roturaciones de ninguna clase, y caso de efectuarse sin autorización ó convenio, es obligado el contraventor al pago de una multa, que suele ser de 5 pesetas por fanega de tierra roturada.

Cuando la dehesa tiene arbolado, se prohibe toda clase de corta sin permiso expreso del dueño, y sólo se autoriza al arrendatario para aprovechar la leña procedente de la

limpia del arbolado durante los años del contrato, efectuándose esta limpia bajo la inspección del dueño ó persona que le represente. Tanto la leña producto de esta limpia como la que procede del monte bajo, puede destinarla el arrendatario á obtener cisco, ó á lo que tenga por conveniente. Las limitaciones que se ponen para la corta del monte bajo es que ésta se haga por cuartos solamente, quedando obligado á pagar, en caso contrario, la indemnización que designen personas competentes. En algunas dehesas que tienen mata prieta, se previene que sólo se ha de *rozar*, para aprovechamiento del arrendatario, el monte blanco, formado por el brezo, lentisco y madroño, imponiendo la obligación de conservar los restantes plantones para guiarlos y formar el arbolado.

Se suele estipular la prohibición de explotar canteras, cales, arenas, etc., siempre que no preceda autorización ó convenio expreso.

No se suele autorizar al arrendatario para el subarriendo de la finca, y en caso contrario es con obligación de quedar sujeto el contratante al cumplimiento de todo lo estipulado y bajo su única responsabilidad.

Es también obligación del arrendatario el avisar, un año antes de finalizar el contrato, el propósito de dejar ó continuar en la finca; y hacer entrega de ella, demostrando que ha cumplido fielmente lo convenido, quedando sujeto á indemnización caso de haberse excedido en sus derechos.

Las costas de ejecución, cuando hubiere lugar por no cumplir lo estipulado, serán de cuenta del arrendatario, señalándose como domicilio para litigar el en que habitualmente reside el propietario ó su representante.

Los contratos de arriendo de dehesas suelen hacerse por una duración de cinco años, regularmente, para evitar los gastos inherentes al registro, ó por seis años, puesto que estos últimos, hechos precisamente ante Notario, tienen acción eficaz, estén ó no inscritos, entre ambas partes contratantes, aunque no ante tercero.

En éstos se exige rara vez otra garantía que la personal,

á no ser que el arbolado tenga mucha importancia y fueran grandes los perjuicios que pudieran ocasionarse por dolo ó mala fe; pero tratándose de la generalidad de las dehesas y terrenos adehesados, con el pago del semestre anticipado queda garantida la propiedad, puesto que el desahucio es la penalidad convenida en los contratos por incumplimiento de esta cláusula.

Cuando la dehesa tenga encinar y alcornocal, el aprovechamiento de la bellota se efectúa casi siempre por el arrendatario, pero la madera y el corcho pertenecen al propietario, á no ser la leña seca y ramaje, que en todo ó en parte los aprovecha el arrendatario.

En el arriendo de las dehesas con alcornocal, cuando el corcho pertenece al arrendatario, el plazo mínimo del arriendo es de diez años, si en el primero puede efectuar el aprovechamiento del corcho, de modo que en este plazo verifique dos mondas. Cuando el arriendo anterior termina después de extraído el corcho, los plazos de los arriendos son de nueve, diez y ocho ó veintisiete años, para poder hacer una, dos ó tres mondas.

Las cortas y entresacas que en esta fincas se efectúan, siempre se hacen por cuenta del propietario, siendo suyo este aprovechamiento.

Las dehesas que se cultivan á pasto y labor, y que son contadas en la provincia, se arriendan con la condición de que el ganado ha de majadear en los terrenos destinados á la siembra, prohibiéndose el que lo haga fuera de la finca.

En la parte de sierra, donde los terrenos de monte son exclusivos y el sistema de rozas el generalmente seguido, los contratos se hacen por dos años, autorizándose sembrar durante el uno trigo, y cebada, durante el otro, haciéndose estos contratos con carácter privado. Repiten las rozas por períodos de nueve á diez años, y la única cláusula que suele convenirse, aparte de aquellas que aseguran el pago de la renta, consiste en señalar la época de la quema de la parte rozada, que no deberá hacerse antes del 30 de Mayo, ó después del 15 de Septiembre.

Condiciones generales á que se ajustan los contratos de arrendamiento para las tierras de regadío.

Como ya se ha dicho anteriormente, el cultivo de regadío está limitado al escaso de huérta con agua de noria en los sitios próximos á los centros de población, y á algún riego con agua de pie, que muchas veces es eventual, en la parte de sierra, y que generalmente lo aprovechan los propietarios.

En los arriendos de huertas, el plazo suele ser de cinco años, por las mismas razones expuestas en el caso anterior.

Como, regularmente, la garantía que pueden prestar los que arriendan estas fincas es la personal, se acostumbra á estipular que el pago del arriendo sea por trimestres adelantados, en los meses de Octubre, Enero, Abril y Julio; y el incumplimiento de esta condición autoriza al propietario para el desahucio, sin tener derecho el arrendatario á que se le indemnice por las mejoras hechas.

La contribución correspondiente á la industria la paga el arrendatario, y la territorial y demás impuestos con que pudiera ser gravada la finca corren por cuenta del propietario.

Es siempre obligación del arrendatario conservar el arbolado, la alberca, la noria, las atarjeas, etc., y recomponerlas á su costa, siempre que estos gastos no excedan de una cantidad convenida, generalmente 25 pesetas; y en caso de que exceda de esta suma, el propietario es el obligado á efectuar los reparos, pero contribuyendo el colono, con la cantidad estipulada, á sufragar los gastos.

No se autoriza el subarriendo, á no ser en contratos especiales, y en este caso queda siempre el arrendatario obligado al cumplimiento del contrato.

Son de cuenta del arrendatario los gastos de escritura y los de inscripción, si ésta se verifica, así como también los inherentes á la ejecución en el caso de incumplimiento de lo contratado.

Y últimamente, en éste como en todos los casos, la renta se ha de pagar en efectivo metálico, en plata ú oro, y nunca en otra clase de valores, aunque sea forzosa su circulación.

No nos extendemos más en la parte relativa á contratos de arrendamiento, por ser lo expuesto la expresión más general de las costumbres locales, y porque éstas serán comprobadas con los modelos de contratos que se insertan á continuación sin variar su sintaxis.

Contratos de arrendamiento.

Las condiciones bajo que se halla arrendado un cortijo de 1.167 fanegas de tierra y dehesa son las siguientes:

1.ª El tiempo de duración es de seis años, que empezando en San Miguel, 29 de Septiembre de 1886, vencieron en igual día de 1892, en cuyo año el pasto de bellota será propietario.

2.ª La renta estipulada en cada uno de los años que abraza el contrato es de 10.000 pesetas, pagaderas á la propiedad en efectivo metálico, de por mitad, en los días 31 de Enero y 30 de Septiembre de cada año.

3.ª El colono puede aprovechar los pastos de una besana excluída del arrendamiento, en tanto no se desmonte, y los rastrojos de ella si se descuajase y sembrase.

4.ª Los terrenos de labor del cortijo se sembrarán por tercios, en la forma siguiente: el primer tercio lo constituyen las 60 del Salado, Laguna del Melonar, Hilillos chicos, Hilillos grandes, las 11 del Salado, las 26 del Salado y las siete del mismo nombre, que suman 243 fanegas y un celemín; el segundo tercio se compone de las 34 contiguas, segunda de las 80, primera de las 80, la de la vereda del Chaparral, las 20 del Chaparral, la del pozo del Chaparro, la calvera de la vereda y la besana de la Era, que todas forman 278 fanegas y siete celemines; y el tercero lo constituyen el cerro de los Ajos, la Camorra, la Zorrera, la parte del Camo-

rro, ruedo del Duque, pozo de las Toscas, y las 18 de los Matorrales, que todas suman 218 fanegas y 4 celemines.

5.ª De los indicados tercios no podrá sembrar el colono más que uno en cada año, sobre barbecho, y además la cuarta parte del que esté de rastrojo en su correspondiente año.

6.ª En los ruedos nombrados del Colmenero, del Pozo y del Gallinero, del Pozo del Piojo y de la Angostura, compuestos de 30 fanegas y siete celemines, se colocarán las instalaciones de los estiércoles y desperdicios de los que produzcan dicho cortijo y el de Cepeda, que le es contiguo, y en ellos habrá de quedar de barbecho en blanco ó de semilla la tercera parte en cada año.

7.ª Queda prohibido al colono alterar los tercios, las lindes de las besanas y las entradas y veredas de la finca.

8.ª El colono podrá cortar de la parte de dehesa la leña de lentisco que necesite para el consumo del cortijo, pero de ninguna manera podrá tocar á los chaparros y chaparretas, cuya limpia y corta queda al arbitrio del propietario.

9.ª El colono podrá aprovechar en la forma acostumbrada con toda clase de ganados, excepto el cabrío, los pastos y bellotas de la dehesa.

10. Los repellos y encalo del caserío serán de cuenta del colono, que queda obligado á hacerlos una vez en cada año; las obras mayores ó de necesidad serán de cargo del propietario, pero habrán de transportarse por aquél los materiales necesarios.

11. La majada para los ganados se colocará en los sitios que corresponda, cuidando de que se beneficien igualmente los terrenos del cortijo nuevo de Cepeda, y los del que es motivo de este contrato.

12. El arrendatario dejará colocado y almiazado en el ruedo del cortijo de Consuegra 1.215 varas cúbicas de paja fresca y de buena calidad el día de su salida, en que recibirá del propietario la cantidad de 1.000 pesetas, como reintegro de otra igual que el arrendatario ha entregado á la propiedad por la existente en el mismo cortijo al comenzar este arrendamiento.

13. Las contribuciones que se impongan por razón de colonato se satisfarán por el arrendatario, y las que se repartan por causa de la propiedad se abonarán por ésta.

14. Convienen ambas partes que el presente contrato no se inscriba en cuanto al derecho de arrendamiento y sí sólo por lo que atañe á la hipoteca, que ha de garantizar por parte del colono la puntual observancia.

Bajo cuyas cláusulas y condiciones se halla formalizado el contrato, dejando hipotecada el arrendatario una finca por 10.000 pesetas para responder de su cumplimiento y observancia.

Condiciones de un contrato de arrendamiento de un cortijo con 542 fanegas de tierra calma, con algunos chaparros y olivos, y 32 fanegas más de tierra pobladas de olivos y garrotes.

1.ª El período de duración, seis años, que empiezan en San Miguel, 29 de Septiembre de 1890 y concluyen en 1896.

2.ª Renta cada año 3.625 pesetas, pagadas por anualidades vencidas, en metálico de plata ú oro y no en otros valores ni papel moneda, aun de circulación forzosa.

3.ª Es de cuenta de los colonos la reparación del caserío, que les será entregado con todo lo que necesite, á fin de que á su salida lo dejen en iguales términos.

4.ª Las contribuciones íntegras de territorial y consumos que se impongan á dicho cortijo ó por razón de él, durante los seis años que comprende este contrato, serán de cargo exclusivamente de los arrendatarios.

5.ª El estiércol existente á la sazón y el que se haga y obtenga en adelante, sólo podrá servir para el abono de las tierras arrendadas, y á la terminación de este contrato el que no estuviese echado quedará á disposición de la propiedad en la misma finca.

6.ª En cada año sólo podrán sembrarse 200 fanegas de tierra sobre barbecho y las más sobre rastrojo, pero no podrá ser sobre las mismas tierras todos los años, sino cada tres.

7.ª La siembra del primer año se hará, respecto á la parte de barbechos, sobre los que la propiedad tenga hechos al tiempo de entregar el cortijo, á cuyo fin, y con sujeción á lo que han contratado, los colonos abonarán al propietario el coste sólo de dichos barbechos, bien por lo que de consuno convengan ó bien por el tipo, caso de diferencias, que determinen dos peritos elegidos por cada parte. El valor en junto de las barbecheras, ó mejor dicho, del costo de ellas, pues que nada puede cargárseles por renta y contribuciones, dado que éstas desde luego las abonan lo colonos, lo satisfarán éstos al propietario en efectivo metálico al entregar la primera renta, ó sea en San Miguel del año 1891.

8.ª Los colonos, á su salida, dejarán igual número de fanegas de barbecho á las que reciban, y con los propios hierros, y el valor de su coste se lo abonará la propiedad, ó el nuevo colono, al dejar el predio.

9.ª Dadas las condiciones especiales de este arriendo, no estarán obligados los arrendatarios á consentir, antes de su salida, que la propiedad ni otro nuevo colono hagan en el cortijo ninguna clase de labores ni aprovechamientos.

10. Dentro de los límites que expresa la condición 6.ª quedan autorizados los colonos para subarrendar en la forma que tengan á bien el todo ó parte del predio, quedando ellos siempre para con la propiedad responsables de la renta y del cumplimiento exacto de las demás condiciones.

11. Toda la ganadería que la propiedad tiene en el cortijo la ha vendido á los arrendatarios, entregado y pagado en diferentes épocas y plazos convenidos entre ambas partes.

12. Al empezar el arriendo se apreciarán las alpatanas y pajas existentes en el cortijo, y su importe quedan los colonos en la obligación de abonarlo dentro del primer año; pero á su salida se efectuará idéntica operación, y por la propiedad ó el nuevo colono se les satisfará lo que valgan las alpatanas y pajas que dejaren; y

13. Por ninguna causa, cualquiera que sea su naturaleza, podrá rescindirse el contrato, á no ser por la conformidad de ambas partes.

Condiciones bajo que se halla arrendada la hacienda de olivar, llamada de Valderramilla, en el término de Estepa, compuesta de caserío, era y 150 fanegas de tierra pobladas de garrotes de olivo, y un molino que se conoce con el nombre de Nuevo, término de Osuna.

Los olivos están á 11 metros uno de otro:

1.ª El tiempo del contrato, seis años, principiando en cuanto á la hacienda de olivar en 1.° de Enero, y en cuanto al molino en 1.° de Marzo del año próximo de 1892, concluyendo respectivamente en iguales días del venidero de 1898. Es la renta anual, por lo que se refiere á la hacienda de olivar, de 1.750 pesetas, y por lo que atañe al molino aceitero de 375 pesetas, que en junto hacen 2.125 pesetas, que el arrendatario pagará en metálico de plata ú oro, según que vayan venciendo las anualidades concernientes á la hacienda, con el fin de que en un solo día se efectúe el pago de las rentas de ambos predios.

2.ª Son de cuenta del arrendatario los reparos de albañilería del molino y del caserío de la hacienda, siempre que no excedan de 25 pesetas, pues en otro caso son de cargo de la propiedad, con obligación el colono de dar, por lo menos, en cada año, un blanqueo general á los dos edificios.

3.ª El colono queda obligado á dar, por lo menos, dos *hierros* á los terrenos de la hacienda en cada uno de los años que abraza esta locación, pudiendo sembrar indistintamente lo que de ellos crea conveniente, siendo también de su cargo el coste y gasto que origine la limpieza del olivar, que se llevará á cabo todos los años en la forma que se acostumbra entre buenos agricultores, pudiendo disponer, como de su propiedad, del ramaje y leña que de esta operación se obtenga.

4.ª Serán de cuenta del propietario todas las contribuciones que se impongan á las fincas, á excepción, por lo que respecta á la hacienda de olivar, del impuesto de consumos, que será de la incumbencia del colono.

5.ª La recolección de frutos de aceituna se hará á mano ú ordeñada, según uso de buenos labradores, prohibiéndose en absoluto para ello las varas ó palos, que siempre dañan y perjudican el olivar.

6.ª No podrá el colono cortar ni destruir árbol ninguno sin consentimiento del propietario, como tampoco permitirá la entrada en los olivares de ganado vacuno, cabrío y lanar, pudiendo aprovechar los pastos y rastrojos de los referidos terrenos con las demás clases de ganados que no sean nocivos al arbolado.

7.ª La paja y demás útiles de la alpatana que existan en la hacienda al empezar el arriendo, los hará suyos el colono, restituyéndolos al concluir en la misma cantidad que lo recibe, previo inventario.

Condiciones de un contrato de arrendamiento de tierras, olivar y monte alto.

1.ª El tiempo de duración por que se verifica este arriendo es de seis años, que teniendo principio en San Miguel, 29 de Septiembre del año actual, vencerá, por consiguiente, en igual día del año próximo venidero de 1900.

2.ª El fruto de aceitunas y bellotas que se halla pendiente en la finca en el actual año agrícola, lo hacen suyo los colonos; pero el del último año de este arrendamiento quedará á beneficio de la propiedad; de manera que los colonos obtendrán seis cosechas del arbolado, igual al número de años de esta locación.

3.ª La renta fijada al predio arrendado en cada uno de los seis años, que abraza esta locación es de 4.000 pesetas, pagaderas en esta forma: 1.000 pesetas en 24 del mes actual; otras 1.000 en 29 de Septiembre del año corriente; y las 2.000 pesetas restantes de la primera renta, en 25 de Diciembre de este mismo año de 1895; satisfaciendo los colonos las rentas de los años subsiguientes, hasta finalizar este contrato, en igual forma y manera que queda establecida para el primer año; de modo que al llegar el día 29 de Septiem-

bre de cada año, tendrán los colonos anticipado, en la forma expresada, el importe de la media renta correspondiente al año agrícola en este día; y la otra media renta la satisfarán los colonos en el día 25 de Diciembre del mismo año.

4.ª Además de la renta estipulada, serán de cuenta y cargo de los colonos todas las contribuciones ordinarias y extraordinarias que se repartan á la finca arrendada, que son la contribución territorial, la de consumos, colonato y cualquiera otras con que se grave al inmueble.

5.ª El pago de la renta estipulada en los días fijados se hará precisamente en esta villa, casa y poder de la propiedad y en metálico efectivo de plata ú oro, con exclusión de toda clase de papel moneda creada ó por crear y aun de circulación forzosa.

6.ª Si por no abonar los colonos las contribuciones de las fincas en los trimestres y épocas que deban hacerlo, se impusieren recargos, apremios y costas á la propiedad, todo ello lo abonarán los colonos, sin que á la propiedad se le pueda exigir cosa alguna.

7.ª Como por ambas partes son bien conocidos la cabida, linderos y demás circunstancias de la finca que se arrienda, han convenido, de común acuerdo, no consignar esos extremos, no pudiendo los colonos sembrar más de la tercera parte de las tierras de pan llevar, quedando prohibido á los mismos la roturación de la parte montuosa que existe en la finca, así como alterar los límites y mojones que determinan los predios de la misma.

8.ª Queda prohibido á los colonos el subarriendo en todo ó en parte del predio, sin previo permiso de la propiedad, y en todo caso serán siempre responsables directamente del pago de las rentas, contribuciones y del cumplimiento de este contrato.

9.ª La propiedad entregará á los colonos el caserío y molino que existen en la finca, con arreglo á inventario, blanqueado y reparado, dejándolo aquéllos en la misma forma á su salida.

10. Tendrán obligación los arrendatarios de dar al caserío

un blanqueo general, por lo menos, en cada año, á su costa, siendo también de su cuenta los reparos de albañilería que el mismo necesite, siempre que su importe no exceda de 25 pesetas; las obras que excedan de esa cantidad las hará á su costa el propietario, pero los colonos tendrán obligación de arrimar con sus carros y animales el agua y cuantos materiales sean precisos para la obra.

11. Los desperfectos y roturas que sufra el molino aceitero, durante el período de éste arriendo, serán tomados de cuenta y cargo de los colonos.

12. La limpia del olivar, que existe en la finca, se hará directamente por la propiedad, con obligación de indemnizarle inmediatamente los colonos el importe de los gastos, siendo la leña que produzca de estos últimos, los cuales la arrimarán al caserío.

13. Queda prohibido á los arrendatarios la entrada en el olivar del ganado vacuno y cabrío; y para que el de lana entre en dicha arboleda, harán corrales á los garrotes.

14. La limpia del chaparral se hará por la propiedad á su costa, al tercio, siendo de la misma la leña y despojos que produzca, pudiendo los colonos aprovechar la parte menuda que de aquélla resultara, costeando los mismos su acarreo al caserío.

15. La propiedad entregará á los colonos un par de maderas sin labrar, de las que produzca la limpia cada año, para timones, otro para cabezas, otro para gargantas, y otro para manceras, por cada cien fanegas de monte alto que contiene la finca; y si ésta no diese ese número, no podrán los arrendatarios exigir que se les completen ni en dicho año ni en los siguientes los pares que faltaren.

16. Todos los estiércoles que se hagan en la finca serán aprovechados en los suelos de la misma, sin que puedan los colonos extraerlo para sus propiedades.

17. Queda prohibido á los colonos que limpien ni corten rama alguna á la encina conocida por la grande, ni á ningún otro árbol, sin permiso escrito de la propiedad, aunque se encuentre seca.

18. Los colonos dejarán á su salida igual número de fanegas de tierra de barbecho que la propiedad les entregue, por aprecio, obligándose aquéllos á facilitar á la propiedad ó al colono entrante albergue y paja en el último año de esta locación, para que haga las labores necesarias.

19. Los colonos obtendrán las aceitunas de los olivos ordeñándolos, con prohibición expresa de verificarlo con varas ó palos.

20. La huerta que existe en la finca se entregarán los colonos de ella sin aprecio, entregándola á su salida en igual forma, no pudiendo sembrar en la misma semilla de raspa.

21. Queda facultada la propiedad para hacer las cortas y entresacas de chaparros que tenga por conveniente durante el tiempo del arriendo, sin que á esto puedan oponerse los colonos ni exigir cosa alguna.

22. La propiedad entregará á los colonos la paja que exista en la finca, bajo aprecio, con obligación éstos de dejar igual cantidad á su salida.

23. El propietario se reserva en el caserío de la finca una de las habitaciones altas de la misma, y designará la que ha de ser, cuando lo tenga por conveniente.

24. Para todos los efectos de este contrato y reclamaciones á que diere lugar, los colonos renuncian al fuero de su domicilio, y se someten expresamente á los Juzgados y Tribunales á que corresponda esta población.

25. La falta de cumplimiento de este contrato por parte de los colonos á cualquiera de sus condiciones, dará lugar al desahucio, siendo de cuenta de los arrendatarios todos los daños y perjuicios que se causaren por su culpa ó negligencia, é incurriendo los mismos, por vía de pena é indemnización á favor de la propiedad, en la suma de.....

26. Todos los gastos y costas que se originen por faltar los colonos al cumplimiento de este contrato, serán de la exclusiva cuenta y cargo de los mismos.

Contrato de arrendamiento de huerta.

Huerta nombrada la Olla, sitio de San Lázaro, término de Sevilla: de 6 aranzadas y 3 octavas, equivalentes á 3 hectáreas, 2 áreas y 86 centiáreas, en las que hay 35 olivos de segunda y tercera clase, 7 moreras, 2 almecés, pozo, alberca, noria y atarjea para el riego.

Cláusula 1.ª El tiempo es el de cinco años, desde el día 1.° de Octubre próximo anterior (1883), y terminará en 30 de Septiembre de 1888.

2.ª El precio es de 625 pesetas anuales, pagadas por trimestres anticipados, en los días primeros de los meses de Octubre, Enero, Abril y Julio, cuyos pagos tendrán lugar en esta ciudad y casa de la señora propietaria, en efectivo metálico, y á cada pago y plazo no siendo exacto, se le ha de poder ejecutar.

3.ª Las contribuciones impuestas, ó que se impongan á la propiedad, se satisfarán por ésta, y las de industria las pagará el colono.

4.ª La renta ha de ser íntegramente pagada sin baja alguna, aunque ocurran casos de esterilidad ú otros fortuitos.

5.ª Queda obligado el colono á conservar el arbolado, albergue, noria, pozo y atarjeas en el buen estado que se le entregan, y á reparar á su costa los desperfectos que tengan durante el contrato, así como á hacer cuantos reparos se necesiten y que no excedan de 25 pesetas, contribuyendo con esta cantidad en el caso de que haya de verificarlo por mayor suma.

6.ª Queda prohibido al colono subarrendar, ceder ni traspasar el todo ni parte de la huerta sin consentimiento escrito de la propiedad, siendo nulo y sin efecto cuanto en contrario se hiciere.

7.ª Dejando de satisfacer el colono cualquier trimestre, como se ha dicho, anticipado, la propiedad, á su arbitrio, podrá dar por terminado el contrato y lanzarlo de plano,

quedando á beneficio de la misma todo lo que haya labrado, sin que tenga derecho á exigir cosa alguna por razón de mejora, ó procederá ejecutivamente por falta de cumplimiento á cualquiera de las condiciones de esta escritura.

8.ª Los derechos de esta escritura y los de una copia simple para la propiedad serán de cuenta del colono, así como los de la copia autorizada, caso de necesitarse, aun cuando por de pronto los satisfaga la Sra. Marquesa.

Contrato de arrendamiento de dehesa.

Dehesa llamada Chamorrillo, término de Dos Hermanas, con 18 mojones de piedra, 83 encinas, 80 acebuches y un pino, que linda por toda su longitud con el camino de la Armada, hasta el arroyo de San Juan, desde donde sigue lindando con el término de Alcalá de Guadaira, y por delante con el mismo lindero hasta llegar al cortijo nombrado de la Ciudad, cerca del carril que sale del ventorrillo del Cuervo hacia Alcalá y vuelve á dicho camino de la Armada; para que la disfrute á pasto y monte con las tierras que en ella hay, más ó menos, sin quedar sujetas las partes á cuenta ni medida, por cinco años, que empezarán á contarse el 1.° de Octubre próximo (1884), y concluirán en 30 de Septiembre de 1889, en precio de 19.000 pesetas anuales, etc., etc.

Cláusula 1.ª Si llegase cualquiera de los días 1.° de Octubre ó Abril de cada uno de los cinco años sin que el colono satisfaga el semestre de renta anticipado, tendrá la propietaria el doble derecho de ejecución para su cobro ó el del lanzamiento, sin perjuicio del cobro de la renta que le corresponda por el tiempo que estuviese en descubierto.

2.ª Que no se ha de poder romper y sembrar tierra alguna de la dehesa, bajo pena de pagar el colono 5 pesetas por aranzada, cada vez que se efectuare, además de la renta anticipada y los perjuicios que por ello se causaren, deferidos á la declaración de inteligentes, por cuyo importe y costas se ha de poder ejecutar y perseguir con todo rigor de dere-

cho en virtud de esta condición y la declaración de peritos y juramento de la parte.

3.ª Que del monte alto no se ha de poder cortar, y lo que se pudiera sin perjuicio de la propiedad, queda su aprovechamiento reservado á ésta, debiendo el colono mandar limpiar los árboles durante los cinco años para cisco; en el concepto de que esto ha de ser de cisquero, de cuyo producto se utilizará. También podrá cortar el monte bajo y retama por cuartos, cada año el suyo, para que en ningún tiempo falte este disfrute á los colonos sucesores, pena de pagar, caso de hacer lo contrario, el valor de la leña que cortase demás por declaración de peritos que al efecto se nombren.

4.ª En atención á que dicha dehesa está cercada y acotada por real privilegio, queda obligado el colono á cuidar de su conservación durante el tiempo de este arrendamiento, poniendo, además, guardas á su costa.

5.ª Que este arrendamiento se entiende á riesgo y ventura del colono, de cualesquiera peligros y casos fortuitos que, lo que Dios no permita, sucedan, así del cielo como de la tierra, como son fuegos, aguas, pestes, vientos, secas, heladas, langosta, paso de ejércitos ú otros inesperados; pues aunque sean tales que por ello no tenga provecho sino sólo daño, no por eso ha de dejar de pagar la renta por completo y á sus plazos, como si nada adverso hubiera sucedido, dejando renunciadas á este fin las leyes de la esterilidad, para no valerse de ellas de modo alguno.

6.ª Queda prohibido al colono subarrendar y traspasar en todo ó en parte la expresada dehesa, sin expreso permiso de la Sra. Marquesa, ó de quien legítimamente la represente; y en el caso de hacer lo contrario, además de ser nulos los contratos que verifique, lanzará á su costa á las personas que haya introducido, pagando la renta de vacío por entero, y quedando en aptitud la Sra. Marquesa para disponer de ella en los servicios que mejor le acomodare.

7.ª Que si para la cobranza de la renta ó cumplimiento de alguna de las condiciones de este contrato se necesitare enviar diligenciero, ha de ir la persona que elija la Sra. Mar-

quesa ó su representante desde esta ciudad adonde el colono se encuentre ó tenga bienes, con 10 pesetas por salario en cada un día de todos cuantos ocupe en sus idas, estadas y venidas, cada vez que se ofrezca; y por lo que importen dichos salarios y costos, se ha de poder ejecutar como por el principal y juntamente con el mismo.

8.ª Un año antes de terminar el tiempo de este arrendamiento, deberá avisarse la despedida una ú otra parte; si no precede este aviso, que será por escrito y no en otra forma, se entenderá prorrogado el contrato por otro año más, bajo el mismo precio y condiciones, y así sucesivamente.

9.ª Si por falta de cumplimiento de esta escritura ó de cualquiera de sus condiciones se originasen situaciones judiciales, las costas que en ellas se inviertan serán de cuenta del colono, las que abonará aunque cumpla en el acto del requerimiento, sin sujeción á tasación ni regulación, y sólo por la minuta justificada que le presente el Procurador que fuere de la propiedad.

CÓRDOBA

Los cultivos que en esta provincia se explotan generalmente por el propietario son el del olivo y la vid, hasta el punto, que en la zona de la sierra es rarísimo encontrar un viñedo ó un olivar arrendado. No así en el cultivo cereal y en las dehesas, donde es muy corriente el arrendamiento.

La aparcería del propietario con otro extraño á la propiedad no se efectúa en esta provincia, y sí sólo la de dos arrendatarios en aparcería. En este caso, las cláusulas y condiciones del contrato no varían de las del arrendamiento á un solo individuo más que en la obligación solidaria para con el propietario: los arrendatarios entre sí van en partes iguales á pérdidas y ganancias. Estos contratos casi siempre suelen hacerse por escritura pública.

Hay otra clase de contratos que se llaman de *rozas* mediante los cuales se plantan viñedos y olivares.

Ejemplos fehacientes son los que se reseñan á continuación:

Arrendamiento de las tierras de pan llevar explotadas bajo un sistema extensivo.

Las bases ó condiciones para esta clase de arrendamientos varían en los diferentes términos municipales de esta provincia; aquí se expondrán solamente las de los corrientes en las principales poblaciones.

El barbecho, fuera de los ruedos de los pueblos, domina

en el cultivo cereal, y las franquicias ó libertades que el propietario concede al arrendatario para sembrar parte de las hojas de barbecho y rastrojo consisten en el 10 por 100 de la extensión de cada una, siendo siempre leguminosas las semillas permitidas en la de barbecho, y cereales en la de rastrojo. En Puente Genil la duración de estos contratos es por seis años, pagándose la renta en 15 de Agosto, siempre en metálico. Los contratos suelen hacerse por escritura pública y garantía hipotecaria.

En Cabra, la duración de los contratos y fecha del pago es igual que en Puente Genil, y la garantía es hipotecaria ó consiste en media renta adelantada.

En la Rambla, los contratos de arrendamiento de las tierras labradas al tercio se efectúan por escritura pública, y los de año y vez por escritura privada.

Los pagos se hacen siempre en metálico y rara vez en especie, consistiendo entonces en dos fanegas de trigo y una de cebada por cada fanega de tierra de la hoja de sembradío, cuya entrega se hace precisamente el 15 de Agosto de cada año. En esta última clase de contratos hay costumbre de dar además dádivas ó adehalas, que consisten en un pavo ó seis gallinas por cada cien fanegas de tercio.

En Santaella los contratos de arrendamiento de los terrenos dedicados al cultivo al tercio duran seis años, pudiendo el arrendador utilizar la cuarta parte de las hojas de barbecho y rastrojo para sembrar cereales y legumbres. La renta se abona casi siempre en metálico, aunque hay la costumbre, que va desapareciendo, de pagar en grano en la misma forma que algunos en la Rambla; cuando el pago es en metálico, se efectúa en dos plazos; el primero el día 1 de Enero, y el segundo el 1 de Julio; si se hace en grano, el 15 de Agosto. Estos contratos cumplen siempre por San Miguel, el 29 de Septiembre. La costumbre de dádivas ó adehalas va también desapareciendo, y consiste en 12 gallinas y una collera de pavos por cada cien fanegas de labor al tercio.

La fianza que se exige al arrendatario es media renta adelantada.

Pozoblanco.—En este término son muy pocos los terrenos que se arriendan, y en tal caso los contratos se efectúan sólo por el año agrícola, ó sea desde la barbechera hasta la recolección, quedando el rastrojo en beneficio del propietario. La renta se paga al hacer la recolección, no acostumbrándose ninguna clase de dádivas ni exigiéndose tampoco fianza.

Arrendamiento de tierras destinadas á cereales y leguminosas sometidas al cultivo anual.

Los contratos de arrendamiento de los terrenos dedicados al cultivo de cereales y leguminosas por el sistema intensivo, generalmente se ajustan á las mismas bases que los del sistema al tercio, con relación á la época, duración y modo de pagar el precio estipulado. Esta clase de cultivo sólo se sigue en los ruedos de las poblaciones y generalmente se lleva por el propietario.

Arrendamiento de olivares.

En Puente Genil no se suelen arrendar los olivares, y los pocos contratos que se hacen se efectúan por escritura pública, con las siguientes condiciones: la duración del contrato es de seis años; págase la renta por Carnaval, y en cada uno se han de dar cuatro rejas de arado por lo menos, una cava de pies y hacer el desvareto; cada tres años una tala, teniendo derecho el propietario á elegir el talador. En este término no existen molinos en los olivares.

En Cabra se siguen las mismas prácticas que en Puente Genil con respecto á los olivares que carecen de almazara; en los que la tienen, el arrendatario se hace cargo por inventario de todo el material, no debiendo poner más que los capachos; si ocurren desperfectos que no excedan de 25 pesetas, son de su cuenta; si pasan de esta cantidad, de la del propietario.

En Montoro son muy pocos los olivares que están en

arrendamiento; los contratos se hacen por cuatro ó seis años, empezando y terminando en Carnaval; se exige garantía hipotecaria y la renta se paga anualmente á mediados de Marzo.

Además de la renta hay costumbre de dar al propietario cada año 10 ó 12 cargas de leña y otras tantas arrobas de aceite por cada 100 hectáreas de olivar. Las cláusulas especiales de estos contratos son: No permitir entrada en los olivares á ninguna clase de ganados. Dar dos rejas de arado por lo menos. Apertura de pies después de la recolección. Limpia de sierpes y suelos. Tala cada tres años, teniendo obligación el arrendatario de retirar el ramón y producto de la corta inmediatamente después de efectuada.

La casa-molino y bodegas constituyen parte integrante de los olivares y del arrendamiento, formándose inventario de todos los útiles y artefactos del molino que son del propietario, y respondiendo el arrendatario de todos los desperfectos y rotura de tinajas, abonándolo en su caso por aprecio. El molino y bodega no se entregan hasta San Miguel.

En Priego los arrendamientos de los olivares se hacen por cuatro ó seis años con las siguientes condiciones: Dos rejas por lo menos; una cava de pies en Marzo; desvareto en Septiembre; tala en Febrero cada tres años, con intervención del propietario; la recolección, á ordeño en cuanto sea posible.

Si la finca tiene casa-molino, el arrendatario recibe el material por inventario, respondiendo de los desperfectos, y tiene obligación de dar cada año de dos á cuatro cahíces de yeso en concepto de adehalas para la conservación del edificio. El pago se hace siempre en metálico, por Carnaval.

En Villa del Río es costumbre hacer los arrendamientos de los olivares por seis años, pagándose la renta en un solo plazo, por Carnaval. El precio de la renta se fija por el número de plantas, señalándose generalmente 0,75 de peseta por cada una, cuando la finca posee casa-molino y la arboleda es de buena calidad, y 0,50 de peseta cuando no tiene estas condiciones.

Arrendamiento de viñedos.

Puede asegurarse que en la campiña de la provincia no existe ningún viñedo en arrendamiento, pues los pocos que lo están son por compromisos contraídos anteriormente á la invasión de la filoxera ó por ausencia de los propietarios, por lo cual expondremos las cláusulas y condiciones de esta clase de contratos.

Las condiciones y cláusulas generales en los arrendamientos de viñedos que contienen casa-lagar con bodegas y dependencias para la fabricación de vinos en Aguilar, son: Duración de seis años, que principian en 30 de Septiembre y vencen en igual fecha, en cuanto se relaciona con las labores, pero quedando el arrendatario en posesión de las bodegas hasta el 15 de Agosto del año siguiente al vencimiento, para que durante este tiempo pueda dar salida á los vinos y vinagres elaborados con la última cosecha de uvas. La renta se paga por San Miguel, según convenio, á plazo vencido ó anticipado. Los artefactos pertenecientes á la elaboración de vinos son del propietario, y por consiguiente, la entrega se hace por inventario. Estos contratos son siempre escriturarios.

En los pequeños predios de viña que carecen de casa-lagar, los contratos son privados.

En todo caso se consigna la obligación de dar las labores acostumbradas en la localidad, que consisten en seis jornales de mugrones por fanega de tierra; en la poda, que se ha de practicar recogiendo la savia al centro de la planta, estando prohibida la poda larga; en la cava, que es á montón, y la bina, que ha de hacerse á estilo de *buen labrador*. El arrendatario debe avisar al propietario tan luego como se practique la poda, para ver si está hecha con arreglo á lo estipulado.

En la zona de la sierra está muy dividida la propiedad del viñedo, y por regla general lo labran los propietarios. Los pocos contratos que existen se ajustan á las siguientes con-

diciones: El pago en metálico y en dos plazos, á fines de Enero y de Agosto; una reja al terminar la poda en Marzo; cava que se extienda una vara alrededor de la cepa, en Mayo, y aclarado de varas en Noviembre.

El propietario se reserva el derecho de rescindir el contrato por la falta de pago de uno de los plazos.

Hay muy pocas fincas con casa-lagar, pues esta dependencia se encuentra siempre dentro de las poblaciones. Los arrendamientos se hacen por tres años.

Arrendamiento de pastos.

Los terrenos dedicados á pastos y monte, en Córdoba, tienen poca extensión en la zona de la campiña; no así en la de la sierra, donde constituyen las tres cuartas partes de la superficie.

Las tierras destinadas á praderas naturales ó dehesas sin arbolado no se arriendan más que por un año, empezando y concluyendo el arrendamiento en San Miguel; los contratos son privados, y se permite acoger toda clase de ganados.

En Hinojosa del Duque, las dehesas de monte bajo y alto se arriendan por cuatro ó seis años, haciéndose el contrato por escritura pública; págase la renta por semestres vencidos, en 25 de Marzo y 25 de Septiembre, quedando como garantía los ganados, aperos de labranza y labores. Se entra á disfrutar del terreno en San Miguel.

Las dehesas que tienen casa se arriendan con ésta, sin reservas para el propietario. Donde no las hay, hacen viviendas de chamiza los pastores y mayorales, diseminadas por la finca.

Los aprovechamientos para el arrendatario en estas dehesas consisten en la corta, que señala la propiedad, del arbolado viejo, y únicamente para el gasto doméstico, quedando el resto de la madera vieja en beneficio del propietario, que suele destinarla á leña ó carbón. También se permite al arrendatario el descuaje de cuatro á cinco fanegas por

cada 100, con objeto de renovar las hierbas, aprovechándose de la madera. En estas dehesas pasta toda clase de ganado, exceptuando el cabrío, del cual no permiten más que seis cabras y un macho.

En las dehesas que, por hallarse atravesadas por algún arroyo, tengan servidumbre de abrevadero, se expresa en la escritura de arrendamiento esta circunstancia, determinándose las fincas que poseen el derecho á este disfrute, y las horas en que se ha de permitir el paso á los ganados, que siempren serán acompañados de un pastor del arrendador de la finca que tiene la servidumbre.

Las dehesas que se llevan á pasto y labor, según la costumbre más generalizada en la sierra, por falta de terreno de siembra, se arriendan por cuatro años, permitiéndose al arrendatario aprovecharse de la madera útil de la corta, que señala el propietario, y que le sea necesaria para reponer los útiles de labranza. En toda dehesa hay una porción de terreno, que suele ser la quinta parte, completamente limpio y apropiado para la siembra, el cual es majadeado por el ganado y sembrado un año de cereales y otro de leguminosas. También se le permite al arrendatario el descuaje de todo el terreno que le consientan sus recursos, no pasando de una quinta parte de la total extensión de la finca, que puede sembrarlo ó subarrendarlo á otros colonos, por un año solamente, dejándolo después de pastos.

La tala y limpia de la arboleda se hace generalmente por cuenta del propietario.

Arrendamiento de tierras de regadío.

En Puente Genil todas las huertas son regadas con aguas del río Genil, elevadas por ruedas de paletas planas; los contratos de arrendamiento de estos terrenos se ajustan á las siguientes condiciones: El plazo de arrendamiento es por seis años, empezando y terminando en 29 de Septiembre; la mitad de la renta se paga en 1.° de Noviembre. Es cos-

tumbre que el arrendatario entregue todos los años al propietario, en concepto de adehalas, 100 granadas por aranzada de huerta.

Todas las obras de presa y noria que no pasen de 10 pesetas son de cuenta del arrendatario; y rebasando esta cantidad, de la del propietario; pero en este caso el colono tiene obligación de auxiliar al propietario con sus brazos y bestias.

En Cabra, los riegos se efectúan con las aguas del río de este nombre, derivadas por medio de acequias. Los contratos de arrendamiento se acostumbra á hacerlos también por seis años, empezando por San Miguel, y los pagos se efectúan en esta fecha, adelantados. En concepto de adehalas se da anualmente al propietario, por cada dos fanegas de tierra, dos arrobas de peros, 150 granadas, ó un millar de nueces.

Las reparaciones de las acequias son de cuenta del propietario, y la limpia del arrendatario. Éste tiene obligación de reponer toda la arboleda que se pierda.

En Iznajar, donde los riegos se efectúan por el mismo procedimiento que en Puente Genil, los contratos de arrendamiento de las huertas se hacen también por seis años, unas veces por escritura pública y otras por documento privado: la renta se paga por San Miguel anticipadamente. El propietario ha de entregar la finca en perfecto estado, para que puedan utilizarse los canales y acequias, así como también la rueda elevadora de agua. El arrendatario ha de emplear toda el agua de que disponga en el riego de la citada finca, sin poder distraerla en otros usos ni en riego de cualquier otra finca. Las reparaciones de menor cuantía son de su cuenta, y las de alguna importancia, del propietario.

En Palma del Río el riego de los naranjales se hace con aguas del río Genil, elevadas por ruedas de paletas planas de madera; los contratos de arrendamiento de las tierras dedicadas á este cultivo se ajustan á las siguientes condiciones: Por cuatro ó seis años de tiempo, á riesgo y ventura, y con fianza de media renta anticipada ó garantía hipotecaria. El propietario tiene obligación de reponer el naranjal y

facilitar el agua para el riego, siendo de su cuenta la conservación de las presas, norias y acueductos; y del arrendatario, la reparación de canjilones, sogas, envaretos y limpia de amatriches.

No obligan al arrendatario á recoger el fruto hasta San Juan. En concepto de dádivas, hay costumbre de dar un millar de naranjas por cada cinco aranzadas, y dos ó tres arrobas de fruta de verano.

En Posadas el riego del naranjal se efectúa con agua de manantiales ó de pozos, elevada por norias.

El arrendamiento de los terrenos dedicados á este cultivo se hace por seis años, pagándose la renta por Pascua de Navidad; se formaliza por escritura pública, consignándose que, si en el transcurso del arrendamiento atacara al naranjal alguna epidemia que amenazara la vida del árbol, ó éste fuera destruído por las heladas, queda rescindido el contrato desde el mes que esto ocurra.

El arrendatario tiene obligación de conservar el naranjal bien labrado y limpio y reponer los árboles que no se hubiesen perdido por epidemia ó quema.

No hay reglas para los riegos, pues teniendo agua propia cada huerta, el arrendatario los hace cuando le conviene. Éste contrae también la obligación de conservar bien la alberca, regueras y noria, siendo de su cuenta todas las obras cuyo importe no exceda de 25 pesetas; si son de más coste, corresponden al propietario.

En Palma del Río se paga el agua por horas de riego, siendo su precio 1,50 pesetas anuales por cada una de éstas durante la temporada de verano; á la fanega de huerta se le asignan 12 horas de riego, correspondiendo, por lo tanto, al año 18 pesetas y 10 jornales del regador á 1,75 pesetas, que suman en total 35,50 pesetas.

Cuando el riego se hace con aguas elevadas por norias, movidas por caballerías, los gastos son 16 jornales de éstas y un muchacho para arrearlas, á 2 pesetas, 32 pesetas: y diez jornales del regador á 1,75, 17,50, que hacen un total de 49,50 pesetas.

Ejemplos de arrendamientos de fincas situadas en el radio y extrarradio de los pueblos.

Cortijo y olivar de «la Reina».— Situado en el término y extrarradio de Córdoba, en la margen izquierda del Guadalquivir y á 10 kilómetros de esta capital. Tiene una extensión superficial de 620 hectáreas de tierra, que se labran al tercio; 30,50 hectáreas de monte bajo, con encinas y chaparros; 12 de soto, 49 de olivar y 2,50 de huerta, con frutales, hortalizas y agua de pie eventual, que hacen un total de 714 hectáreas, todas comprendidas bajo una linde.

El cortijo se halla dividido en tres hojas, una de 244 hectáreas y dos de 188. Se le considera la producción siguiente: 7.000 fanegas de trigo en la hoja de 244 hectáreas, incluyendo el huerto, que es un 10 por 100 de la extensión de esta hoja. En la hoja de barbecho se siembra el 10 por 100 de habas y 15 hectáreas de garbanzos ó arbejones. En la hoja de erial el 10 por 100 de huerto, de cebada; y 61 hectáreas de libertades, de cebada y escaña; produciendo 700 fanegas de cebada, 1.200 de escaña, 108 de garbanzos y 95 de habas.

Al olivar, cuando no se siembra, se le dan tres rejas con el arado común, cava de pies, desvareto y tala cada tres años. El año actual ha producido 93 arrobas de aceite (1897).

La huerta está arrendada en 250 pesetas anuales.

Este cortijo mantiene el siguiente ganado de labor, renta y hatería: 140 reses de ganado vacuno, 40 yeguas cerriles, que se alimentan en el cortijo desde Abril hasta fines de Septiembre. Hay un semental para la cubrición; 25 burras de cría con un burro padre; 600 cabezas de ganado de cerda que viven en el cortijo todo el año, excepto en la época de la montanera, que quedan solamente las crías y las madres; 6 yuntas de mulos y 250 ovejas.

El caserío, que se halla colocado próximamente en el centro de la finca, consta de las siguientes dependencias: en la planta baja, dos descansaderos de 2.000 metros cuadrados

cada uno; un pajar con 330 metros superficiales y 14 de altura; un tinaón con 94 pesebres; una cuadra para el ganado mular con 162 metros superficiales y habitación para el mulero; una becerrera y cocina de campo.

Además de estas dependencias que constituyen la casa de labor, hay otra para habitación del colono, que está formada por un patio que da acceso á las dependencias siguientes: gallinero; molino para triturar semillas con rulo de piedra; cocina con horno y útiles para amasar y cocer el pan; cuatro graneros pequeños para cebada y escaña; despensa; cuarto con torno para cerner harinas, y una capilla Independiente de esta casa y á su espalda hay dos pequeñas habitaciones para el yegüero y porquero.

En la planta alta hay cuatro dormitorios y comedor para el colono, dos habitaciones y una cocina para el guarda, un granero pequeño para el cebo del ganado, otro granero de 165 metros superficiales para el trigo de venta y otro con 75 metros para el trigo de semilla.

Adosado al caserío del cortijo se halla el molino de aceite con un patío de entrada, en el cual están los trojes para las aceitunas, de 168 metros de extensión.

La nave del molino tiene 218 metros superficiales y en ella hay un rulo de piedra y tolva de madera, una prensa de viga con todos los demás útiles de la molienda y prensado y una bodega con 19 tinajas de 70 á 80 arrobas de cabida cada una.

Por separado de estas casas se encuentra la ahijadera para el ganado de cerda, con capacidad para 60 crías, y un destetadero y zahurda, unida al ahijadero por un patio.

Hay también en el cortijo carpintería y fragua.

La huerta tiene una casa de chamiza con dos habitaciones para el hortelano y una cuadra.

Todos los edificios del cortijo son de mampostería y ladrillo, con cubierta de teja, y pertenecen al propietario, menos la ahijadera y zahurda, que son del colono.

La era, que es empedrada, tiene una extensión superficial de 130 áreas.

El personal de este cortijo es el siguiente:

Aperador, que gana 95 pesetas al mes y puede disponer de dos fanegas de tierra para sembrar, dándole el colono la semilla y costeándole todos los gastos de labores; tiene derecho á un cerdo cebado, que escoge entre la piara; puede comer lo que quiera de lo que produce el cortijo.

Sota-aperador, que gana 30 pesetas mensuales y ración de media libra de tocino diaria, además de la comida que se da á los obreros.

El pensador, que cuida el ganado por la noche, gana 37,50 pesetas mensuales y media arroba de aceite todas las semanas, con la obligación de mantener cinco luces; ración de media libra de tocino diaria y la comida con los demás obreros.

El ayuda del pensador, que es el que cuida los revezos de mañana y tarde y criba la paja para el ganado, gana 20 pesetas mensuales y come con los demás obreros.

Dos reveceros ,que tienen obligación de limpiar los establos y cuadras y llevar el ganado á la besana y al agua, ganan 12,50 pesetas al mes cada uno y la comida.

El casero gana 22,50 pesetas mensuales, come con el aperador y tiene obligación de hacer el amasijo. La mujer del casero, que gana 11,25 pesetas mensuales, tiene obligación de cuidar la comida del aperador y la de los demás obreros.

Capataz de porquero, que está solamente dedicado á la cría de cerdos, gana 35 pesetas mensuales, se le concede una fanega de tierra para sembrar y hato para cada semana, compuesto de ocho panes, un litro de aceite, un kilogramo de tocino, un cuartillo de garbanzos, y vinagre, ajos y sal cuantos necesite.

El porquero gana 22,50 pesetas mensuales y la comida.

Dos zagales de porquero ganan 10 pesetas mensuales cada uno y la comida.

Mayoral de yeguas gana 30 pesetas mensuales, dispone de una fanega de tierra para sembrar y hato como el del capataz de porquero.

Yegüero, gana 17,50 pesetas mensuales y hato como el anterior.

Zagal de yegüero, gana 7,50 pesetas mensuales y hato algo menor que los otros.

Pastor, gana 30 pesetas mensuales y hato, con más dos arrobas de queso en la época de la cabaña.

Zagal de pastor, gana 12,50 pesetas mensuales y hato.

La comida de estos obreros es la siguiente:

En invierno, por la madrugada, migas hechas con cuarterón de pan por cabeza; á las diez el bocadillo, que se calcula á medio pan por cabeza; á las doce un cocido, compuesto de garbanzos, tocino y legumbres; y á oraciones ú obscurecer, un gazpacho.

En verano, en vez de las migas de la madrugada, un frito de patatas y tomates.

El cortijo y la huerta rentan anualmente 13.000 pesetas, y 3.000 el olivar; el contrato de arrendamiento se ajusta á las siguientes condiciones: Duración cuatro años, pagándose las rentas en metálico por semestres anticipados en las épocas de San Juan y Navidad. Tiene obligación el colono de blanquear dos veces al año todas las dependencias, presupuestándose este gasto en el contrato en 250 pesetas anuales; de no cortar más leña que los secos; podar los chaparros; cubrir las plazas de olivar que se pierdan y conservar la era en buen estado.

Cortijo de Turruñuelos.—Situado al SO. de Córdoba en el primer ruedo y á una distancia de tres kilometros de la población. Comprende una extensión superficial de 305 hectáreas, que se benefician por el sistema de labor al tercio. Tiene casa con cocina, despensa, ahijadera para el ganado de cerda, cuadra y pajar cubierto de teja; tinaón con 60 pesebreras, becerrera y potrera. Dentro de las tierras del cortijo hay una fuente con pilar para abrevadero. Renta esta finca 4.000 pesetas, pagadas por medias rentas adelantadas.

Las casas pajizas y aperos de labranza son de la propiedad del colono y adquiridas, previo inventario, por el labrador entrante en el cortijo.

Por consiguiente, cuando un arrendatario deja la labor, la traspasa al que le sustituye y de él recibe el precio de los aperos y construcciones que ha levantado. Las condiciones respecto á los propietarios consisten principalmente en el pago de la renta por Santiago, en especie, ó en ésta y metálico, y en la facultad de subarrendar, con asentimiento del administrador ó representante de la casa propietaria. Esta circunstancia se expresa unas veces en el contrato de subarrendamiento ó *traspaso* como allí se llama.

Así que los arrendatarios se consideran hasta cierto punto propietarios del dominio útil del cortijo, y venden y traspasan *su labor*, ó sean los aperos y ganados, casas que hayan levantado y labores, á los convecinos, mediante contratos escritos, aunque no escriturarios, que cumplen escrupulosamente.

He aquí uno de esta clase:

Los que abajo firman, albaceas del difunto D. Luis V., autorizados por su única heredera Doña Tomasa V., venden á su convecino D. Francisco C. *la labor* del cortijo *Tejadilla*, bajo las condiciones siguientes:

1.ª Que se harán los aprecios de dicho cortijo el día 25 del corriente mes.

2.ª Que se ha convenido en que el precio de todos los angarillones de marca que resulten, será el de dos reales y setenta y cinco céntimos de real cada angarillón.

3.ª Que el aprecio de los ganados se hará por dos personas inteligentes, nombradas una por cada parte.

4.ª Que nombran peritos por las dos partes para la mensura de la paja y aprecio de casas, barbechos, etc., por los salientes á D. José F., vecino de Córdoba, y por el entrante á D. Nazario de la C., que lo es de Montilla.

5.ª y última. Que el pago de todo el importe de la labor se hará, de la mitad, para el día 1.° de Noviembre del presente año, y el de la mitad restante, el día de San Miguel del año venidero de 1884, con el recargo de un 6 por 100 más de lo que importa dicha mitad.

Y si por olvido se hubiese omitido alguna condición, todos

estamos conformes en sujetarnos á la costumbre para esta clase de contratos.

Y estando conformes en todo lo expresado, nos obligamos á cumplirlo en todas sus partes; en Espejo á 9 de Septiembre de 1883.—Firman los interesados.

Contratos de arrendamiento de un olivar, viña, huerta y dehesa.

La Alcaparra.—Finca de olivar situada en el ruedo de Montoro, en una loma inmediata al río Guadalquivir y distante del pueblo un kilómetro 400 metros, con casa-molino de aceite y bodegas. Tiene una extensión superficial de 99 hectáreas con 11.300 olivos, correspondiendo á cada hectárea 114. El molino tiene dos prensas de husillo de hierro y cuatro rulos.

Renta 4.800 pesetas anuales, que se pagan por Carnaval, teniendo obligación el colono de suministrar al propietario todos los años 12 cargas de leña.

Las demás condiciones son las que hemos enumerado al hablar de los arrendamientos en general en el pueblo de Montoro.

Del viñedo no podemos poner ejemplo de arrendamiento en la zona de la campiña, que es donde tiene más importancia, por cultivarlo siempre el propietario, y además por hallarse muy poco atendido desde que apareció la filoxera.

El Cañuelo.—Finca plantada de viña, situada en la parte O. del término de Villanueva del Rey y á seis kilómetros de este pueblo, con una extensión superficial de 18 hectáreas, conteniendo cada una 2.260 cepas; tiene casa, pero no lagar, y renta anualmente 1.200 pesetas; produce en este tiempo, por término medio, 1.400 arrobas de uva, que dan 550 arrobas de vino. La renta se ha de pagar en metálico y en dos plazos, á fines de Enero y Agosto. Se exige, por lo menos,

que se dé á la tierra una reja al terminar la poda; cava de pies, una vara alrededor de la cepa, en Mayo, y el aclarado de varas en Noviembre. El propietario se reserva el derecho de rescindir el contrato por la falta de pago de uno de los plazos.

La isla del Obispo. — Huerta situada en la isla de este nombre, en el río Genil, próxima al pueblo de Puente Genil; tiene una extensión superficial de una hectárea y 10 áreas; está dedicada al cultivo de hortalizas y frutales, siendo el más importante el del membrillero y granado. Las aguas para el riego proceden del río indicado, y son elevadas por una rueda de hierro con paletas planas y cajones de palastro, que rinden 30 litros de agua por segundo; la presa es de ramaje y escollera.

Esta finca renta 450 pesetas anuales, y el contrato de arrendamiento se ajusta á las siguientes condiciones: El plazo es de seis años, pagándose la renta por semestres anticipados, en 25 de Julio y 1.º de Noviembre. En concepto de dádivas tiene el arrendatario obligación de entregar al propietario 300 granadas anualmente.

Los gastos de reparación de la presa, rueda y acueductos los costea el arrendatario cuando el importe de la obra no exceda de 10 pesetas; si pasa de esta cantidad, son de cuenta del propietario, pero en este caso el arrendatario debe auxiliar con brazos y bestias la realización de estas obras.

El Mármol. — Dehesa á pasto y labor, situada al Poniente del término de Hinojosa, distante del pueblo 12 kilómetros, y dos de la estación de Zujar en la línea férrea de Almorchón á Bélmez, que atraviesa la finca por su mitad. Tiene una extensión superficial de 310 hectáreas, 248 pobladas de jara y chaparral y 62 completamente limpias y destinadas á la siembra. Hay una casa con dos pisos para el arrendatario. Renta 3.500 pesetas anuales y el contrato está hecho por seis años, mediante escritura pública, pagándose la renta en dos plazos, en los días 25 de Marzo y Septiembre, quedando como garantía los ganados, aperos de labranza y labores. Tiene esta finca abrevadero en el arroyo Cascajoso, que le

sirve de linde, y pastan en ella 800 cabezas de ganado lanar todo el año, 150 cerdos durante la primavera, en el mes de Noviembre para el aprovechamiento de la bellota, y en el de Agosto, para el espigadero.

Juicio crítico acerca de los contratos de arrendamiento.

Los contratos de arrendamiento en esta provincia se ajustan por regla general á prácticas antiguas, sancionadas por la costumbre, aunque algo modificadas, sobre todo en lo que se relaciona con las dádivas ó adehalas, cuya costumbre va desapareciendo, lo mismo que los pagos de la renta en especie, de los que hoy día existen contadísimos ejemplos.

Contrato de rozas.

Digo yo, D. F. E., vecino de Montilla, mayor de edad, como en el día de la fecha doy á rozas á J. B. é I. L., trabajadores del campo, también vecinos de este pueblo de Montilla, por catorce años y nueve meses, que terminarán en el de 1900, un olivar viejo de 50 pies que poseo en el pago del Cuadrado y cuya situación y linderos declaran conocer los citados trabajadores, bajo las condiciones siguientes:

1.ª Los roceros J. B. é I. L. procederán dentro del presente año á descuajar los olivos y á aprovechar sus troncos y ramas, á excepción de seis *noche-buenos* que entregarán en casa del propietario.

2.ª Inmediatamente labrarán y limpiarán el terreno y lo hoyarán para plantar vides á la distancia y según costumbres de buen viñador.

3.ª Llegada la época de la plantación, elegirán planta sana y buena y la colocarán en los hoyos, avisando al propietario previamente, para que rechace la planta enferma ó procedente de mal vidueño é inspeccione la plantación, que

en todo caso ha de hacerse con su aquiescencia y consentimiento.

4.ª Las labores anuales y las podas serán hechas según costumbre de buen viñador; si los roceros citados faltasen á esta condición ó á las consignadas en la cláusula anterior, se rescindirá este contrato, sin que los citados roceros tengan derecho á reclamar ni á indemnización alguna.

5.ª Los roceros podrán sembrar los entreliños durante los tres primeros años con semillas de plantas anuales; en los sucesivos, queda prohibida toda siembra.

6.ª El propietario se reserva el derecho de vigilar las labores y podas en todo tiempo para ejercitar los derechos de desahucio que se reserva en la cláusula 4.ª

7.ª Conservarán los roceros la servidumbre de paso por los olivares que separan la viña de la carretera.

8.ª Cumplidos los catorce años y nueve meses en 31 de Octubre de 1900, los roceros entregarán al propietario la viña, sin una marra, con sus baldales como están actualmente y con la servidumbre de paso de los olivares intermedios, entre la viña y la carretera.

9.ª Para auxiliar á los roceros y compensarles los jornales que pierden por invertirlos en el descuaje de los olivos y en la plantación de la viña, dará el propietario á cada uno una fanega de trigo y un duro, cuando concluya el descuaje; y dos duros á cada uno, cuando terminen la plantación.

10. Si alguno de los roceros falleciese en el curso de la duración de este contrato, le sucederá en sus derechos su hijo de mayor edad; y si no los tuviese, el pariente más próximo; si careciese de ellos ó no quisiesen sucederle, el propietario socorrerá á la viuda del fallecido y desde entonces se considerará aparcero del rocero sobreviviente, partiendo con él los gastos de cultivo y vendimia, y también los productos, hasta que termine el tiempo de este contrato.

Los abajo firmados aceptan este contrato, se someten á él y lo consideran con toda eficacia legal, como si fuera escritura pública, y lo firman en Montilla á 20 de Enero de 1886.

JAÉN

El cultivo cereal está muy castigado en esta provincia por los accidentes meteorológicos, que merman y aun destruyen las cosechas. El cultivo por el propietario ha cesado, y gracias al contrato de arrendamiento sigue la producción cereal.

En los olivares y viñedos los rendimientos permiten aún el cultivo por el propietario, pero éste va cediendo el campo al arrendatario para contar con una renta que, de otro modo, se merma y disminuye sucesivamente ante las eventualidades del cielo y las exigencias del bracero.

Las condiciones de estos contratos no varían respecto á los análogos de la provincia de Córdoba, ni tampoco en las costumbres.

Los arrendamientos se estipulan en casa del propietario en esta ó parecida forma. He aquí uno escrito arrendando unas tierras con parte de monte:

«Por el presente documento privado, al que damos igual fuerza y valor que si fuera público, y con asistencia de los testigos que al final se dirán, consignamos que se ha convenido por D. L. E., mayor de edad y vecino de Jaén, con cédula personal núm. 26 expedida por la Alcaldía de Navas de San Juan, de la misma provincia, y D. J. M. R., también mayor de edad y vecino de Cardulejo, en la expresada provincia, y con cédula personal núm. 9, expedida por dicha Alcaldía de Cardulejo, en dar el primero al segundo en

arrendamiento una finca de labor y dehesa, de que es dueña su señora esposa, que radica en el término municipal de Campillo de Arenas, de la indicada provincia, denominada *Campo Alto,* que linda por el Norte con terrenos de D. A. R. y D. J. U.; por Mediodía con terrenos procedentes de este caudal, propiedad hoy de las Sras. D.ª J. C. y D.ª C. G. Q.; por Saliente con terrenos de la señora viuda de D. G. A. y terrenos de Propios de Cardulejo; y por Poniente con la Sierra de Jaén. Dentro de cuyo perímetro están enclavados los cortijos llamados *Palomares* y *Las Pilas,* bajo las condiciones siguientes:

1.ª El tiempo de duración del contrato será de cuatro años.

2.ª El precio que ha de satisfacer el arrendatario por cada anualidad será de 5.000 pesetas, pagadas, 3.000 el día 31 de Agosto, y las 2.000 restantes en 20 de Octubre de cada año.

3.ª El contrato empezará á regir, para la labor, el 15 de Agosto del año corriente de 1889, y terminará en igual día del 1893; para la hoja del monte empezará á contarse desde el día de San Pedro, también del año corriente, y terminará en igual día de 1893, observándose la veda en la época en que el monte empieza á moverse, según viene de costumbre guardándose en los terrenos objeto de este contrato, en cuya época de la veda saldrá el ganado del monte y pastará en los terrenos en que también viene de costumbre.

4.ª Respecto al número de cabezas que pueden pastar en la dehesa se conviene lo siguiente: en cuanto al cabrío, será de 500 cabezas, y respecto á las demás especies de ganados, las que desahogadamente puedan alimentarse sin perjudicar los terrenos.

5.ª No podrá el arrendatario hacer en la finca nuevas roturaciones sin previo permiso y convenio con el dueño.

6.ª El arrendatario queda dueño de todas las utilidades que produzca la finca sin detrimento de la misma, y autorizado para despedir los labradores que no cumplan sus obligaciones y sustituirlos con otros de su confianza.

7.ª El guarda queda costeado por el dueño, de quien recibirá su nombramiento é instrucciones.

8.ª La contribución que por territorial satisfaga la finca queda obligada á pagarla el dueño.

9.ª No podrá el arrendatario carbonear en los montes sin el permiso del dueño ni cortar más leña que la necesaria para el cortijo, prefiriendo siempre la de pino á toda otra; pero queda autorizado para cortar la madera que necesite para componer los arados de su labor en el sitio en que menos daño se haga.

10. Queda dueño de la caza el que lo es de la finca, sin cuyo permiso nadie podrá cazar en ella, pero abonará por este concepto al arrendatario lo que particularmente convengan.

11. Las obras de las casas-cortijos, necesarias para la conservación de las mismas, serán de cuenta del dueño; las de los aguaderos y las de comodidad, de cuenta del arrendatario.

12. El dueño se reserva el derecho á ocupar las habitaciones particulares que existen en el cortijo de *Palomares* cuando tenga por conveniente pasar unos días en la dehesa.

13. El dueño se compromete á llevar al debido cumplimiento este contrato, en el caso de que la finca objeto de él sea adjudicada en definitiva á su esposa, cumpliendo el convenio que existe entre todos los interesados en la herencia de que procede.

14. La falta de cumplimiento de cualquiera de estas condiciones lleva consigo la rescisión del contrato, siendo de cuenta del que faltare á ellas los perjuicios y gastos que por su culpa se originen.

Y aceptadas todas las anteriores condiciones por los señores contratantes, se obligan á su cumplimiento exacto, comprometiendo á ello sus bienes presentes y futuros, y así lo hacen constar por medio del presente.»

Arrendamiento de un olivar.

Digo yo, J. G., de esta vecindad, que por el presente tomo en arrendamiento el olivar llamado *Fuente de Almodóvar,* de este término, propio de los herederos del difunto D. M. F., obligándome á cumplir las condiciones siguientes:

1.ª El arrendamiento será por un año, continuando por dos ó más si al finalizar el primero quedan gustosos del buen cuido de la finca y del cumplimiento exacto de todas las condiciones de este contrato.

2.ª La renta será de 625 pesetas anuales, pagaderas en la época de la recolección de la aceituna; teniendo los dueños el derecho de intervenir en el momento que ésta empiece á molerse, lo cual quedo obligado á participarles, no siéndome permitido disponer del aceite en el pozuelo hasta que los dueños cobren la renta del primero que se venda.

3.ª Las labores á beneficio del arbolado, como son arar, apozar, todo lo que pueda regarse, cavar los pies donde no pueda entrar el arado, ruedos y demás que el arbolado necesite, se harán en su tiempo oportuno, cuidando, sobre todo, que el ganado no entre.

Las cortas que en los olivos se hagan y en los demás árboles de la finca, serán en presencia y satisfacción de los dueños, siendo la leña recia para éste, y el ramaje para el arrendatario. Asimismo, no me será permitido cortar ningún árbol, aun cuando esté seco y no dé fruto.

Igualmente me está prohibido que nadie se lleve leña verde ni seca de la finca.

4.ª La de plantar al año, en los claros y sitios que mejores condiciones tenga el terreno, veinte estacas de oliva, con el fin de repoblar el arbolado.

Además de la renta, me obligo á dar á los dueños una fanega de aceituna para aliño.

Es de cuenta de los dueños arreglar los desperfectos que haya en la alberca, á fin de que se pueda aprovechar el agua del nacimiento principal de la finca.

Y al cumplimiento de este contrato obligo todos mis bienes, frutos y rentas, si los tuviere, firmando conmigo los testigos que son presentes, para mayor formalidad y fuerza legal.

Arrendamiento de un olivar y huerta.

Por el presente documento se declara: Que D. J. M., vecino de esta capital, con cédula personal núm..... de 7.ª clase, da en arrendamiento á G. M., de la misma vecindad, con cédula personal núm...., de 11.ª clase, una ***huerta y olivar*** situados en la Fuente de la Peña, de este término, bajo las condiciones siguientes:

1.ª La duración de este contrato es de tres años, que dan principio el día 29 de Septiembre del corriente año y terminarán en igual día del de 1896.

2.ª Como garantía de este contrato, entrega el arrendatario la cantidad de 125 pesetas, equivalentes á media renta, que le servirá de abono en el último año que labre dicha huerta, ó en caso necesario responderán de daños y perjuicios.

3.ª La renta es de 250 pesetas anuales, ó sean 1.000 reales, pagados en oro ó plata en el domicilio del propietario; además pagará por vía de adehalas y en tiempo oportuno una arroba de peras, otra de melocotones y una cuartilla de aceituna cornezuelo.

4.ª El arrendatario ha de labrar dicha huerta y olivar guardando sus linderos, para evitar cuestiones con los dueños de los terrenos limítrofes; no cortará árbol ni rama alguna de los llamados de cuenta sin expreso consentimiento del propietario, y repondrá los árboles frutales en las plazas que haya vacantes y en las que en lo sucesivo vaquen.

5.ª Para terminar este contrato, ha de hacerse despedida por una ú otra parte en tiempo oportuno, ó sea desde San Miguel á San Miguel; de no verificarlo, se entiende que continúa este contrato por uno ó más años, hasta hacer la

despedida indicada, á no ser que, por faltar el arrendatario á alguna de las condiciones antes expresadas, tuviese el propietario que despedirlo en cualquier día del año, reintegrándose con la media renta adelantada que tiene como garantía del perjuicio que hubiese sufrido.

Al exacto cumplimiento de este contrato se obliga el G. M. con todos sus bienes presentes y futuros, designando la capital como domicilio común para los efectos á que hubiese lugar; y quieren que este documento tenga toda la fuerza que si fuera una escritura pública otorgada ante Notario.

Escritura de arrendamiento de un caudal de olivos, tierras, huertas y almazaras radicantes en Martos (Jaén), cuyo dueño reside en Granada.

En la ciudad de Granada, á 14 de Abril de 1880, ante mí el Licenciado D. M. R., Notario del Colegio de esta capital, vecino de ella, y testigos que se expresarán, comparecen en la casa de su morada, de una parte D. J. B.ta S., conde de V., vecino de esta ciudad, de estado viudo, propietario y mayor de edad, según lo acredita con la cédula de empadronamiento que exhibe, demarcada con el número 11 de orden; y de otra parte D. S. A., vecino de Martos, residente accidentalmente en esta capital, de estado casado, propietario y mayor de edad, según acredita con la cédula de empadronamiento que exhibe, demarcada con el número 837; del conocimiento de ambos comparecientes, yo, el Notario, doy fe; y manifestando ser ciertas las circunstancias expresadas y hallarse en el uso y ejercicio de sus derechos civiles, y á mi juicio con la capacidad legal necesaria para la celebración de este instrumento, el D. S. dijo y otorga: Que recibe en renta y arrendamiento temporal del Sr. Conde de V. el caudal que posee en la ciudad de Martos y que lo constituyen las fincas siguientes:

1.° Una casería llamada Baja ó de los Barreros, su cabida ochenta aranzadas, en las que arraigan dos mil ochocientas

treinta y siete plantas de olivo, en esta forma: dos mil trescientas cincuenta y cuatro antiguos campales; cuatrocientas tres estacas como de doce años; ochenta y ocho puestas en el año 1873. La casa tiene habitación para el casero, con cuadra y corrales, según expresa el inventario formado al efecto.

2.° Un olivar en el cerro Soldado, de doce y media aranzadas, con 515 olivos grandes.

3.° Otro olivar, conocido por el de Gateras, con tres y media aranzadas, en las que arraigan 99 plantas antiguas de olivos.

4.° Otro olivar, denominado de la Terna, de dos y media aranzadas con 90 olivos.

5.° Un molino aceitero, nombrado de Puertas coloradas, con dos vigas, dos bodegas, dos cuadras, un pajar y dos casitas viviendas enclavadas en el área del mismo molino, y los artefactos y útiles que resultan del citado inventario.

6.° Una casa pequeña en la calle del Moral de la ciudad de Martos.

7.° Siete huertas con varios árboles en la entrada del arroyo llamado Viejas.

8.° Una haza de tierra calma, llamada de la Yedra, su cabida de nueve fanegas, en término de los Villares.

9.° Otra haza, llamada Degollada, su cabida de cinco fanegas, en término de Torre Don Gimeno.

El expresado arrendamiento tiene efecto por tiempo y espacio de seis años, igual número de frutos y cosechas cogidas y alzadas, en razón á que principiaron á correr y contarse el día 1.° de Febrero último y concluirán en otro igual día del que vendrá de 1886, en precio y renta fija cada uno de ellos de 3.750 pesetas, pagaderas en dos plazos iguales de 1.875 pesetas; el primero en 1.° de Marzo de 1881 y el segundo en 1.° de Julio del mismo año, verificándose los demás pagos en los mismos días de los años sucesivos, según se devenguen, puestas dichas rentas de cuenta, cargo y riesgo del otorgante, en esta ciudad, donde se pacta el cumplimiento de este contrato, casa y poder del Sr. Conde de V.,

ó de quien le represente, en oro ó plata, con exclusión de toda clase de papel moneda creado ó por crear; en lo que ofrece ser puntual y exacto, y en su defecto, faltando al abono de cualquiera renta, se le ha de poder ejecutar y apremiar en virtud de esta escritura y juramento de parte legítima, en quien lo deja y queda deferido decisorio, relevado de prueba y como si fuese por sentencia de remate, apremio y pago, con las costas que se originasen en la cobranza, por las cuales se han de poder practicar las mismas diligencias que por el principal; y durante el tiempo de este arrendamiento se obliga á cumplir las condiciones siguientes:

1.ª Que el otorgante cultivará las hazas á estilo de buen labrador, dando las tres rejas de costumbre entre ellos, procurando que los surcos sean yuntos y con algún intervalo de tiempo entre una y otra reja, cavando oportunamente los pies de los olivos y haciendo las talas ó podas por terceras partes, á fin de que el arbolado reciba el beneficio necesario para su desarrollo y crecimiento seguro; y el otorgante se obliga á no sembrar los suelos de los olivares de trigo, cebada, escaña ni yeros, y si por tempestades ó esterilidad ú otra causa se arrancase ó fuese necesario arrancar algún olivo, dará aviso al señor propietario, el cual podrá utilizar la caña y leña gruesa que resulte, si el número de los árboles perdidos excede de cinco ó seis, y en todo caso será de cargo del arrendatario el reponerlos con otros de buena ca lidad y cuidarlos convenientemente.

2.ª Serán de cuenta del arrendatario todas las contribuciones ordinarias, establecidas ó que se establecieren, debiendo presentar al propietario, al final de cada año económico, las cartas de pago que acrediten el cumplimiento de esta obligación.

3.ª Serán de cargo del señor propietario los reparos y obras que ocurran en el edificio, previo el oportuno presupuesto, formado y remitido por el arrendatario, y una vez aprobado se dispondrá la ejecución.

4.ª El colono otorgante queda facultado para poder subarrendar, si lo estima conveniente, las huertas y demás oli-

vares sueltos, siendo á persona de conocida actividad para el cultivo; pero siempre será de su cargo el pago de la renta y condiciones que comprende este arriendo.

5.ª Que aun cuando acaezca esterilidad por falta ó abundancia de agua, fuego, langosta ú otro caso fortuito, pensado ó inesperado, el otorgante no podrá pedir rebaja ni descuento de la renta estipulada, pues ésta ha de ser siempre íntegra y sin desfalco alguno, por hacerse el arriendo á riesgo y ventura, y estimarse compensado el año estéril con el abundante, á cuyo fin renuncian las leyes que le favorezcan.

6.ª Que un año antes de cumplir el tiempo de este arrendamiento, el otorgante se ha de despedir de la labor, ó ser despedido por el propietario; y no verificándose por una ni otra parte, se entenderá prorrogado el arrendamiento por otro año más, y así sucesivamente, hasta que tenga efecto la despedida.

7.ª Que al llegar el año último de este arrendamiento, si se hubiese hecho la despedida prevenida en la condición anterior, no pondrá impedimento el otorgante al que le suceda, ó al dueño, para que éntre á labrar los olivares, alzada que sea la cosecha de aceituna correspondiente á dicho año final, en el cual tendrá derecho el colono á utilizar las bodegas hasta el mes de Agosto del mismo año; pero las tierras habrán de principiar á labrarse en la época expresada, en fin de Marzo.

8.ª Que los colonos de las huertas y hazas sueltas satisfarán la renta al otorgante como obligado éste por el todo de ellas al propietario; pero los labradores de ellas habrán de dejarlas el último año que las cultiven, libres y desembarazadas, el día 1.º de Enero, ó sea un mes antes del plazo fijado para la entrega de olivares.

9.ª Y por último, es condición que sea de cuenta del colono el pago de las contribuciones ordinarias y extraordinarias que se repartan á las fincas que comprende esta escritura, por todo el tiempo que las lleve en arrendamiento, á cuyo fin entregará al señor propietario los recibos que acre-

diten su pago anualmente al verificar el abono de la renta.

Y como presente el Sr. Conde de V., cuyas circunstancias se dejan manifestadas en el exordio de esta escritura, como instruído de ella, asimismo otorga: Que la acepta á su favor en los mismos términos que se halla redactada, dando en arrendamiento al Sr. D. S. A. las expresadas fincas por el tiempo, precio y condiciones estipuladas, las cuales, cumpliéndose por el colono, le será cierto y seguro.

Bajo cuyas bases los señores otorgantes celebran esta escritura pública, la cual se obligan á cumplir en la más solemne forma, señalando esta ciudad como punto de su cumplimiento, á cuyo fuero y jurisdicción se somete expresamente el D. S. A., con renuncia de su actual domicilio, ó el que en lo sucesivo adquiera. Y como se contiene lo dijeron, otorgan y firman con los testigos presentes, que no tienen excepción, D. F. F. y D. I. M., de esta vecindad, á quienes y señores otorgantes leí íntegramente este instrumento, por renunciar á hacerlo por sí; doy fe.—Siguen las firmas.

Arrendamiento de viñedo.

En la ciudad de Jaén, á 16 de Mayo de 1895, D. L. S., de esta vecindad, arrienda á D. M. D., natural de Villares, por cinco años, que empezarán en 1.º de Enero de 1896 y terminarán en igual día del año 1901, la viña que posee en la cuesta de los Baños de este término, con cabida de seis fanegas, casa-portal, pagando de arrendamiento anual quinientas pesetas, abonables en dos plazos, el primero en 30 de Junio de cada año, y el segundo en igual día de cada mes de Diciembre y bajo las condiciones siguientes:

1.ª El Sr. S. se reserva la entrada y salida en la expresada finca y un cuarto-habitación, así como el uso de lumbre cuando le haga falta.

2.ª Será obligación del D. cuidar la viña á uso y costumbre de buen vinicultor, procurando dar la cava en el mes de Enero ó Febrero, para que la bina se haga en Mayo, dando

dos cavas cuando considere tiempo conveniente; reemplazo por mugrones y limpia de vides en las que lo necesiten. También mantendrá la limpieza de la casa ó serán de su cuenta las reparaciones, incluso la de los vallados ó cercas.

3.ª Al tomar posesión de la expresada finca, entregará por fianza la cantidad de 500 pesetas, la cual se aplicará al quinto año de arrendamiento.

La falta de cumplimiento de cualquiera de los pactos expresados anteriormente será causa suficiente para que el arrendatario sea despedido, sin que pueda alegar los derechos que le concede este contrato.

Y estando conformes ambos contratantes y dispuestos á su más exacto cumplimiento, lo firman, etc.

Además de las condiciones expuestas, para los pactos y olivares suelen los propietarios aumentar otras, tomadas de los pliegos de condiciones que se estampan en el *Boletín Oficial* de la provincia para el aprovechamiento de los montes del Estado, que son en la forma siguiente:

A. En el avareo de los olivos con la lata (vara de tres metros), al zurriago ó la manguilla, se cuidará de no darles golpes en la horcajada de las ramas pequeñas, para evitar el desgarre, no pudiendo, aun con esta precaución, procederse al avareo hasta 1.° de Diciembre.

B. No podrá encenderse fuego en el monte sino en hornillos, hoyos socavados al efecto en los sitios menos poblados, teniendo de profundidad 0,50 á 0,60 metros, y 1,30 de ancho.

C. Los pastores no deberán llevar hachas y sólo podrán hacer uso de las hachuelas de apero, permitiéndose una por cada hato para el aprovechamiento de leñas, que se verificará en las épocas convenientes, siendo por lo demás responsables de los daños y perjuicios que ocasionen.

Tales son los contratos que se usan entre propietarios y arrendatarios en la provincia de Jaén.

GRANADA

Los contratos de arrendamiento de tierras en dicha provincia comprenden generalmente, entre las obligaciones del arrendador, la entrega de la finca, detallando la situación, límites, extensión, naturaleza y duración del contrato, causas de rescisión ó prórroga, reservas que hace el propietario, trabajos y mejoras permanentes; y entre las del arrendatario, el precio del arriendo, época y naturaleza del pago, contribuciones, asolamiento, retribuciones, estado en que se ha de dejar la finca y cantidad y distribución de abonos.

Las cláusulas que dan motivo á discusiones son las relativas al reembolso de las mejoras hechas por el arrendatario, á consecuencia de su deficiente apreciación; para evitarlas, hay en algunos pueblos reglamentos á que se sujetan previamente los contratantes, especialmente cuando se trata de terrenos de regadío.

Todos los contratos se hacen á riesgo y ventura, sin que en los referentes á tierras de pan llevar se limite la libertad del arrendatario á la siembra de granos determinados. El pago de la renta es siempre en metálico, muy pocas veces en especie.

El 15 de Agosto se supone terminado el año agrícola. Suelen percibir los dueños dádivas ó adehalas de aves, cerdos ó garbanzos.

No es frecuente exigir garantía, más que la personal alguna vez en que los contratos se formalizan ante escribano;

son casi siempre privados, y hasta verbales, cuando versan acerca de pequeñas parcelas.

La duración de los contratos de tierras sometidas al cultivo anual suele ser de cuatro años; en los de regadío, el propietario se obliga á mantener al colono en el disfrute del agua, y entre ambos se distribuyen el gasto de limpieza de las acequias.

En todo caso, es de cuenta del arrendatario el pago de las contribuciones de consumo, cultivo y ganadería, quedando casi siempre á cargo del propietario la territorial.

El arrendamiento de olivares se hace también por cuatro años generalmente, y se estipula que la renta se abone al terminar la elaboración del aceite, obligándose el arrendatario á cavar los pies, dar dos vueltas de arado por lo menos y limpiar cada dos ó tres años el olivar, á veces ante la presencia y dirección del encargado del dueño.

Si siembra entre los olivos, se le obliga á tener limpio el terreno y á dar dos escardas por lo menos.

Siempre se prohibe el subarriendo sin la previa autorización del propietario.

En el arrendamiento de los viñedos se estipula, en primer término, que la poda ha de ser corta y ejecutada á veces bajo la vigilancia de un representante del propietario; que se ha de labrar según uso y costumbre; azufrar en la época oportuna y que ha de reponer el arrendatario las *marras* ó plantas perdidas.

Las tierras de pasto se arriendan por estaciones, á razón de dos á tres pesetas por cada caballo; por una res vacuna, de 2 á 3,50; por una de cabrío, de 0,25 á 0,50; y por una de lanar, de 0,13 á 0,37 pesetas, desde los comienzos de Mayo al 24 de Junio.

Se gradúa que una cabeza de ganado cabrío equivale á dos lanares; una asnal, á 6; una mular ó caballar, á 8; y una vacuna, á 10; pues una cabeza mular ó caballar necesita para su alimentación 4 hectáreas de pastos de secano; una vacuna, 5; una de cabrío, 1; y una de lanar, media.

El ganado de cerda satisface por cabeza de 3 á 5 pesetas;

y por los treinta ó cuarenta días de montanera, 8,25 á 11,25 pesetas. También suele estipularse en los contratos el pago de la montanera en razón de 10 á 11 pesetas por cada arroba de engorde que gane el ganado, á cuyo efecto se pesa á la entrada y salida del monte.

El carboneo se contrata á partir por mitad el propietario y los operarios. Las leñas se venden por cargas en el monte y las cortan los cargadores ó compradores.

Las aguas de riego suelen ser anejas á las tierras, y así se consigna en los contratos. Cuando no, se arriendan por horas, que valen á razón de 5 á 20 pesetas en verano, según la abundancia ó escasez.

En las Ordenanzas municipales de algunos pueblos se reglamentan los precios de las aguas que se compran para el riego de cada *marjal* (5,28 áreas).

Fórmulas corrientes de contratos son los impresos que copiamos á continuación: uno de una casa solariega de la capital para sus arrendamientos de tierras en la vega de Sortes, término de Orgiva, y otro, también impreso, de un Notario para los que fuera llamado á extender y autorizar. Ambos están completos y contienen los nombres de las propiedades. Helos aquí:

El primero se refiere á finca en que hay olivos y otros frutales.

«D..., en nombre y representación de los Sres. D... y D..., y como su administrador en la villa de Orgiva, previas las instrucciones que tiene recibidas, da en arrendamiento á D. A., natural de Orgiva y vecino de la misma, las parcelas denominadas *del Grado*, de cabida de diez y siete obradas, sitas en la vega de Sortes, término del mencionado pueblo, provincia de Granada, comprendiéndose en dicho arrendamiento la explotación del suelo y la de veinte olivos y treinta frutales, esparcidos en las mencionadas parcelas, en las que existen además naranjos, cuyo usufructo se reservan los señores propietarios. Este contrato se estipula bajo las siguientes condiciones:

1.ª El plazo del arrendamiento será de cuatro años, que

comenzarán á contarse el día 1.° de Octubre de 1892, y terminarán en igual día de 1896, quedando de ampliación al último año el plazo que media desde dicha fecha hasta la recolección de la aceituna, y obligándose el arrendatario á pagar los perjuicios que puedan ocasionarse por la demora en la entrega de los terrenos el día del cumplimiento.

2.ª La renta fija anual de cada una de las obradas de tierra arrendadas será de 27 pesetas, y 14 por los veinte olivos y frutales que arraigan en las parcelas arrendadas, cuyo pago se hará en dos plazos: el de las 27 pesetas del suelo, en el mismo día de la limpia del fruto que recolecte en el terreno arrendado y en moneda efectiva y corriente, ó en frutos al precio corriente en el mercado de Orgiva; y el de las 14 pesetas, el mismo día que termine la elaboración del aceite, procedente del fruto del olivar enclavado en las parcelas arrendadas, el cual ha de elaborarse precisamente en el molino de Sortes, mediante la maquila corriente en las demás almazaras, ó por cuenta de los colonos.

3.ª Será obligación del arrendatario cavar perfectamente los pies de los frutales que existen en las tierras de este arriendo; dar á lo menos dos vueltas de arado juntas y profundas por yuntas de bueyes ó mulas antes de la sementera de invierno, y conservar sus terrenos perfectamente limpios en todo tiempo de malas hierbas, dando á sus sembrados, al efecto, dos escardas de hierro lo menos, y además las necesarias de mano. El olivar ha de limpiarse cada dos años bajo la dirección del administrador.

4.ª Los propietarios se obligan á mantener al arrendatario en el disfrute del agua que corresponda al terreno arrendado en relación al total que fertiliza la finca, á cuyo fin, en caso necesario, se formará un repartimiento con intervención de los arrendatarios, estableciendo el turno y tanda en caso en que las aguas escaseen.

Si por una causa imprevista se rompiese la acequia general, no podrá el arrendatario reclamar indemnización alguna de perjuicios hasta después de transcurrido un mes de haber dado parte de lo sucedido á los dueños.

5.ª No podrá el arrendatario plantar ni quitar árboles sin permiso del administrador, ni dedicar el suelo á cultivos cuya explotación dura más tiempo de este arrendamiento; tampoco podrá subarrendar el total ni parte de las tierras sin expresa autorización del administrador y mediante las condiciones que se estipulen; ni sembrar en el último año de este arrendamiento nada más que una cosecha, bien sea de invierno ó de verano, sobre barbecho.

6.ª El arrendatario queda obligado á beneficiar las tierras por medio de una capa completa de estiércol de buena calidad y bien elaborado, en la proporción de 175 cargas por obrada de tierra, en los cuatro años, pudiendo alternar el beneficio en las obradas arrendadas, adicionarlo de una sola vez ó cada dos años, pero siempre con la precisa intervención del Administrador, al que se dará conocimiento con antelación. Para el consumo del estiércol podrá explotar toda clase de vegetales herbáceos, cereales, legumbres, raíces, tubérculos, etc., excepción hecha de la cebada, no siendo para verde; pero queda obligado á levantar el rastrojo en el preciso término de diez días, á contar desde el de la recolección. El arrendatario podrá disfrutar de las eras de la finca de Sortes, ya establecidas, ó de las que se establezcan en sitio más adecuado, procediéndose á hacer un sorteo con arreglo á obradas, si sobre este servicio hubiese disidencias en el disfrute de cosas que sean de común aprovechamiento.

7.ª Si el arrendatario diese lugar á la rescisión del contrato, por falta á lo estipulado, no podrá reclamar indemnización por barbechos ni mejoras de ninguna especie. Si cesare el arrendamiento por su voluntad antes de expirar el plazo de cuatro años, tampoco podrá reclamar por dichos conceptos, pero queda facultado para buscar persona que continúe el arriendo bajo iguales condiciones, y entenderse con el labrador entrante en las condiciones del traspaso. Terminado el plazo del contrato, podrá prorrogarse por uno ó más años, pero en ningún caso tendrá derecho á indemnización de mejoras, que se consideran amortizadas en el término del arriendo.

8.ª Será de cuènta del arrendatario el pago de las contribuciones de consumos, cultivo y ganadería y cualquiera otra que pudiera imponerse; siendo exclusivamente de cuenta de los dueños la territorial y la industrial del molino, en caso de que se derogara la cláusula 12.ª

9.ª La limpieza de las acequias de común aprovechamiento, su arreglo en caso de deterioro que no acuse gravedad, el arreglo de los caminos y balates, será de cuenta de los colonos, á cuyo fin los arrendatarios cederán un jornal ó peón por cada dos obradas que labren. El dueño satisfará el jornal de un guarda todo el año, con el fin de que ejerza vigilancia en los sembrados, árboles, etc., é inspeccione las operaciones culturales.

10.ª Queda absolutamente prohibida la entrada del ganado cabrío en la finca de Sortes; los corrales de la finca se destinarán al albergue del ganado ovino.

11. Si en el transcurso del plazo estipulado faltaran las aguas en totalidad ó en parte, por virtud de sequía del tiempo ú otra causa imposible de remediar, no podrán los arrendatarios exigir baja en la renta. De igual suerte se entiende que este contrato se estipula á riesgo y ventura, y en su virtud no pueden los arrendatarios pedir perdón ni rebaja alguna cuando se perdiera el todo ó parte de los frutos por cualquier caso fortuito ordinario ó extraordinario, toda vez que tampoco se le puede exigir aumento de renta por aumento de la producción normal.

12. Los propietarios se obligan con solemne promesa, según todas las formalidades legales, á vender al arrendatario las parcelas cedidas en arrendamiento, á virtud de este contrato, en la cantidad de....., facultando al comprador á verificar los pagos parciales en los plazos que le conviniere, dentro de los cuatro años de arriendo, haciéndosele la liquidación á medida que efectúe las entregas de las cantidades, con el fin de que sea deducido de la renta el capital que representen dichas cantidades, á razón del 5 por 100.

El arrendatario se obliga por su parte á verificar dichos pagos á medida que le conviniere, dentro de dichos plazos,

y á satisfacer la contribución territorial desde el día en que se otorgue dicho contrato; y dado el caso de que no hubiere realizado el pago de la cantidad total estipulada, quedan en libertad los propietarios para otorgar escritura de venta hipotecando la finca como garantía del precio debido, ó para anular la venta entregando las cantidades recibidas. Esta cláusula quedará nula y sin ningún valor ni efecto, si no se reunieran suficiente número de adquirentes para la totalidad de la finca.

13. Ambas partes ofrecen cumplir bien y fielmente lo estipulado, garantizándolo con su persona y bienes presentes y futuros; en prueba de lo cual firman el presente por duplicado, con los testigos presentes al acto D... y D... en Orgiva á... de... de 189...»

El segundo se refiere á arriendo de tierras blancas.

«Digo yo, D. A., vecino de..., según cédula personal de... clase, número..., expedida en.. á... de... de 189... y D. E., vecino de..., con cédula personal..., declaran que el primero cede en arrendamiento al segundo la dehesa nombrada *Cortijue,* sita en el término municipal de *Monachil,* compuesta de 200 hectáreas, con algún arbolado y terreno de pasto, cuyos linderos conoce el arrendatario, según expresa y dice conocer, en las siguientes condiciones:

1.ª El tiempo y duración de este contrato será el de tres años é igual número de cosechas cogidas y alzadas en tiempo y sazón, é igual número de rentas pagadas, cuyo tiempo empieza á correr y contarse desde el día de Santiago de 1892 á igual día de 1895, siendo la primera cosecha la de 1892-93 y la última la de 1894-95; advirtiendo que si con un año de anticipación al día del vencimiento de la última renta estipulada yo no despidiese las tierras por escrito, ni el dueño me despidiera en igual forma, se entenderá prorrogado este arrendamiento por un año más, y así sucesivamente, hasta que por uno ú otro tenga efecto la despedida en la forma indicada.

2.ª Pagaré de renta fija en cada año por las tierras objeto de este contrato la cantidad de quinientas pesetas, siempre

y en todo caso, sin que pueda solicitar ni reclamar rebaja, aunque acaeciese escasez ó esterilidad por sequía, nubes, langosta, ó cualquiera otra causa fortuita, por ser este contrato á riesgo y ventura y estimarse el año estéril compensado con el abundante.

3.ª Cultivaré á uso de buen labrador, según costumbre, el terreno, dando á su debido tiempo las correspondientes rejas de barbecho, abonando las tierras, escardando bien, cuidando con esmero de la conservación y reposición de los árboles que hubiere, y no rastrojeando en el año de salida ó despedida.

4.ª La falta de pago de la renta completa en el día y forma estipulados rescindirá este contrato, pudiendo el dueño de las tierras, ó su representante, tomarlas sin esperar el año de desahucio, y sin opción, por mi parte, á reclamar nada por mejoras, si las hubiese, ni por barbechos. Esto, sin perjuicio del derecho del dueño á ejercitar la acción correspondiente para conseguir el pago de la renta ó parte de renta que adeudara.

5.ª Si estercolase ó abonase las tierras ó parte de ellas, consumiré los abonos en los frutos que siembre, sin opción á reclamar nada al dueño ó su representante por este concepto á mi salida; así como el dueño, á quien deberé avisar antes de abonar las tierras, si autoriza el abono, no podrá despedirme de ellas hasta que consuma en mis frutos los abonos que me hubiese autorizado á echar, salvo el caso de falta de pago de renta, según se expresa en la condición cuarta.

6.ª En cualquier tiempo en que el dueño, su apoderado ó legítimo representante, creyese conveniente elevar este documento de contrato á escritura pública, tendré obligación de hacerlo á mi costa, dentro de los ocho días siguientes al requerimiento que para ello se me haga por escrito, en el que firmaré la notificación; así como me obligo, previo igual requerimiento, á prestar fianza suficiente para garantir la renta, si el dueño la estimara necesaria, queriendo, en tanto, que este documento equivalga á escritura en firmeza

y validez, y renunciando al fuero de mi domicilio y aceptando el del dueño de las tierras para la práctica de cualquiera diligencia judicial á que pudiera dar lugar el incumplimiento de las condiciones de este contrato, que, en prueba de conformidad por su parte, autoriza y firma conmigo el dueño ó su representante legítimo y dos testigos.»

Administración de las aguas de la vega de Granada.

Las acequias principales de aquella vega se administran separadamente, sujetándose á los preceptos generales siguientes: los propietarios de la zona regada por cada una de dichas acequias se reunen todos los años en junta general y nombran un comisario, en quien delegan todas sus facultades. Exceptuando los casos poco frecuentes en que se proyecta alguna obra nueva de escasa importancia, no suele procederse á la formación previa de presupuesto de gastos. Cada una de las zonas tiene una caja de reserva, de cuyos fondos dispone el comisario durante el año para atender á todos los gastos corrientes, tales como los de limpias ordinarias y extraordinarias de las acequias principales, sueldos de guardas, conservación y reparación de las presas, etc. Al fin del año presenta el comisario las cuentas á la junta general, y ésta dispone el reintegro á la caja por medio de cuotas impuestas á los usuarios. Estas cuotas varían comúnmente todos los años de uno á dos reales por marjal de tierra, ó sea de 20 á 40 reales por hectárea. La limpia de brazales y caceras corre de cuenta de los usuarios respectivos.

El comisario tiene á sus órdenes uno ó dos guardas para la vigilancia de la zona; pero esta vigilancia se practica de una manera muy imperfecta, limitándose únicamente á aquellos hechos que revisten un carácter general, como por ejemplo, las limpias y reparaciones.

Las contiendas que surgen entre los regantes son asuntos de interés privado que resuelven los Alcaldes ó los Tribunales ordinarios á instancia de parte. No hay, por lo tanto, tribunal de aguas ni una penalidad graduada como la establecida por las ordenanzas y reglamentos de las huertas de Murcia y Valencia, según en su lugar comprobaremos.

HUELVA

La concurrencia que hacen al trabajo agrícola en esta provincia los altos jornales de las minas de Río Tinto y los graves perjuicios que los humos sulfurosos de las mismas infligen á los vegetales, causas son del atraso agrícola y de que, á pesar de la buena fe con que se cumplen los contratos, dejen adivinar el recelo del propietario al exigir casi siempre fiador.

Si no se copian algunos de los contratos mencionados, débese á la dificultad de hallarlos, pues generalmente son verbales; y si los escriben, recelan de todos y á nadie los exhiben.

Aún se conservan en esta provincia recuerdos del diezmo en favor del propietario, cuyos terrenos, abandonados por seis ú ocho años, se siembran por los braceros concesionarios mediante el décimo de lo que recojan.

El cultivo se practica generalmente en esta provincia por el propietario, en atención á ser pequeñas las parcelas de que se componen las propiedades.

También se verifica por arrendamiento, y son los dos casos allí más generalizados.

Los contratos de arrendamiento toman por base año y vez, y la renta se paga generalmente en especie, trigo; la mayor parte de los terrenos ganan una fanega de trigo anual, que calculan en 10 pesetas en el caso de ponerle valor; algunos

propietarios exigen el pago en el verano. A ciertos terrenos que son de clase inferior, déjanlos criar monte bajo cada seis ú ocho años, y luego lo dan á braceros para que lo siembren, y el propietario cobra entonces el diezmo de lo que se recolectare.

La duración de los contratos es de cuatro á seis años. Los pagos se verifican en Septiembre, en especie, rara vez en metálico. Se exige fiador á satisfacción del dueño de la finca. Los contratos son privados y la costumbre les da fuerza legal.

Los viñedos no se arriendan en esta provincia pues los labran sus dueños, con muy ligeras excepciones.

Lo que ocurre más generalmente es que, después de criado el fruto, se vende por arrobas, pesado en el mismo terreno, y otras veces en los lagares destinados á la pisa, por el que compra. También suele arrendar el propietario al mismo comprador de la uva las bodegas, envases y utensilios necesarios con que cuenta en un tanto alzado, cuyo contrato dura desde Septiembre, ó principios de la vendimia, hasta Marzo venidero, en que trasiegan los caldos y los retiran de la bodega.

Arrendamiento de olivares.

Los olivares carecen, en general, de almazaras en ellos construídas.

La mayoría de los propietarios cultivan los olivares por cuenta propia, dándoles como beneficio dos vueltas de arado, y luego allanan el suelo en derredor del olivo para facilitar la recolección del fruto. Entonces extienden un contrato con los cogedores, obligándose éstos á pagar 10 pesetas por cada 16 litros obtenidos de aceite, ó la entrega de esta cantidad de caldo; este contrato es privado.

En el arrendamiento de los olivares se impone al arrendatario la obligación de practicar dos vueltas de arado y la limpia ó corta de los pimpollos ó varetas del pie y ramas.

La generalidad de los contratos son por tiempo indeter-

minado, cuando menos por dos años; *hoja* y *vez*, como allí dicen. Siempre son privados y con garantía de un fiador, si no es bastante la del arrendatario para el dueño.

Arrendamiento de pastos.

Las tierras para pastos, que generalmente tienen monte bajo, unas con arbolado y otras sin él, se arriendan para ganado ovino y de cerda las primeras, y para éste y el cabrío las segundas. En las primeras se aprovechan solamente las ramas ó el follaje; á veces se permite al arrendatario sembrar alguna extensión.

Generalmente, los dueños de esta clase de tierras con monte bajo hacen el aprovechamiento de las leñas y del carboneo en los descuajes que emprenden por medio de los carboneros, los cuales pagan una cantidad variable, según los casos.

El aprovechamiento de pastos se hace mediante contrato, por el cual paga el ganadero una cantidad por cabeza y mes de pasto.

Regadío.

Las tierras de regadío son escasas, pues solamente cuentan con el agua de noria y algún riachuelo que se agota en verano. Los contratos para el arriendo de las mismas se hacen por varios años, prorrogables, teniendo los dueños obligación de avisar á los arrendatarios con seis meses de anticipación á la fecha en que haya de terminar el contrato.

Las obras de riego consistentes en derivaciones de los riachuelos, formadas por caños de ladrillo, y su conservación, competen al propietario; si el agua se toma de algún artefacto, son de obligación del arrendatario las composturas.

Contratos de tierras de labor.

Los arrendamientos de tierras para cereales y leguminosas son pocos, porque su cultivo es escaso.

Los valores generales que alcanzan las tierras dedicadas á cereales varían en casi todos los pueblos; pueden considerarse de 600 á 1.500 pesetas la hectárea, citándose como puntos de más valor el partido de la Palma y Huelva, en que no existe el barbecho.

Las condiciones para su arriendo no varían de las antes anotadas.

REINO DE MURCIA

El cultivo por el propietario de los viñedos y olivares, tanto de secano como de regadío, así como de las tierras clasificadas de *primera* en secano con parte de las regadas, y también los montes con aprovechamiento de esparto, acusan un estado económico desahogado en la agricultura de este antiguo reino.

Los arrendamientos de tales fincas solamente se efectúan por excepción; sin embargo, cada vez avanzan más y se multiplican los de aparcería en varias formas, especialmente en los costosos cultivos de huerta, olivar y viña. Muchas de estas plantaciones se han realizado por medio del contrato de *rozas,* tan extendido por la provincia de Córdoba y otras, cuya especialidad detallaremos más adelante.

Todos los otorgamientos suelen hacerse á riesgo y ventura, menos los de pastos, en que se permite solicitar rebaja por mutuo convenio, si hubo incendio.

La renta se abona unas veces en metálico; la mayoría de los casos á *fruto seco,* ó sea en granos, y suele ser de 14 á 28 litros de trigo ó cebada por hectárea, según clase de terreno.

La duración de los contratos para el secano es generalmente de cinco años; variable, para el regadío de cereales y leguminosas, pues unas veces dura tanto como la alternativa de cosechas y otras es indefinida, mientras el mediero cumpla las condiciones con arreglo á los usos y costumbres de la localidad.

Como el regadío exige abonos abundantes, el contrato correspondiente cuida mucho de asegurar el empleo en la finca de todos los que se obtienen en su explotación.

Los guardas de las extensas propiedades que se ceden á uno ó más arrendatarios tienen poderes de los dueños para vigilar las labores, cortas y el cumplimiento de las condiciones de los contratos.

En las obras de reparación de las construcciones se obliga al arrendatario á mantener á los albañiles, ínterin duran aquéllas, ó al pago de la tercera parte de los jornales, en otro caso, debiendo transportar los materiales al pie de la obra.

En el acopio de éstos funcionan gratuitamente todos los renteros de la finca, con arreglo á las caballerías que poseen.

Hay adehalas relacionadas con las yuntas y caballerías que tenga el colono.

Algunos contratos, llamados de aparcería, no suelen tener de tal más que el nombre, toda vez que el dueño solamente obtiene el *rento,* como allí se dice á la renta, consistente en un número de semillas producidas por cada una sembrada. Estos conciertos son una transición entre el arrendamiento y la aparcería.

Los verdaderos contratos de aparcería son aquellos en que el propietario auxilia al colono con parte de la semilla y del pienso para las caballerías y con abonos; le suele ceder además una parcela de tierra para la producción de forraje, destinado al ganado de labor, y luego se reparten los productos en proporción á las aportaciones.

ALBACETE

Generalmente los contratos son verbales en esta provincia; pero cuando los escriben y se refieren á tierras de secano, contienen las siguientes condiciones:

Contratos para tierras de secano.

1.ª El arrendamiento ha de durar cinco años.

2.ª Ha de llevar el arrendatario las tierras según usos y costumbres de buen labrador, haciendo en cada año de 30 á 33 hectáreas por lo menos de barbecho por par de mulas, con tres rejas ó más; tiene derecho al resiembro anual de 10 á 12 hectáreas de terreno labrado en las condiciones expresadas, y haciendo á su tiempo la escarda y demás operaciones correspondientes al mejor cultivo de las tierras, y sembrando la tercera parte, ó igual número de resiembro cuando menos.

3.ª En el contrato no se incluye el aprovechamiento de los pastos y rastrojeras de los terrenos que comprende, ni el del esparto que en ellos pudiera haber.

4.ª Los abonos que resulten, tanto en las cuadras y corrales de la casa de labor, como en la era y ejidos, se invertirán precisamente en el beneficio de las tierras arrendadas, quedando á disposición de los dueños del terreno los que tuvieren á la terminación ó rescisión del contrato.

5.ª El arrendatario tendrá derecho al agua de todos los aljibes, pozos y *lavajos* propios de la finca, á excepción de la del aljibe *tal,* situado en *cual,* en la proporción de tres cántaros diarios por cada caballería de labor que tenga, entendiéndose que mientras haya agua suficiente en las vasijas donde radiquen los terrenos de la labor, no podrá extraer de los otros. Asimismo, durante la siega, podrá sacar de los aljibes el agua puramente indispensable para su consumo y el de sus caballerías.

6.ª El arrendatario no podrá cazar ni tener perros de caza, hurones ni reclamos, así como tampoco redes ni perchas.

7.ª Tampoco podrá tener más caballerías que las necesarias para el cultivo de los terrenos de labor.

8.ª Al hacer la barbechera en los terrenos de monte, sólo le será permitido rozar la mata rubia, romero y retama, dando aviso previo al guarda mayor, quien indicará la forma en que deba hacerse, quedando la retama rozada á beneficio de los dueños de la finca, ó de quien éstos designen.

9.ª Será permitido al arrendatario hacer leña de romero y mata rubia para el gasto de su casa, avisando también antes al guarda mayor, el cual designará el sitio más conveniente en que deba cortarse, quedando prohibido tocar á las encinas y chaparros.

10. El precio anual del arrendamiento será el de una por cada cinco ó seis semillas que se recolecten de todas clases ó frutos, sin excepción alguna, y lo mismo en los últimos resiembros á que tuviere derecho.

11. El *rento* correspondiente á cada año se entregará en las cámaras de la administración de la finca, siendo medido á presencia del guarda ó de la persona que autorice el apoderado y con las medidas que existen en la administración.

12. Las semillas de los *rentos* han de ser limpias y perfectamente garbilladas, incluso la cebada y avena.

13. Pagará además el arrendatario un carro grande de paja por cada par de mulas al año, y uno más por cada caballería suelta, siendo obligación suya conducirla y entrarla.

en el pajar de la casa-administración, ó en la que el guarda mayor designe entre las existentes en la finca.

14. En el caso de ser necesaria la intervención del sobrestante además de la de los guardas durante la recolección, será de cuenta del arrendatario su manutención, desde el primer día de la trilla hasta entregar los últimos *rentos*, debiendo dar aviso al guarda mayor del día en que empieza la siega.

15. Cuidará muy especialmente el arrendatario, bajo su más estrecha responsabilidad, de no labrar, alterar ni traspasar los linderos de las tierras arrendadas ó que se le señalen, después de firmado este contrato.

16. Cuando haya necesidad de hacer obras en la casa de labor ó reparaciones en las enclavadas, si lugar hubiera, en los terrenos objeto de este contrato, será de cuenta del arrendatario dar de comer á los albañiles y operarios, si el ajuste se hiciera con esta condición, ó pagar la tercera parte de los jornales si se hiciera por ajuste alzado.

17. También en los casos expresados anteriormente será obligación del arrendatario conducir los materiales necesarios al pie de la obra.

18. Para las de reparación de los aljibes, pozos y lavajos de la dehesa, siendo de común utilidad todos los renteros y dependientes de la hacienda, cada uno viene obligado á dar una obrada para el acopio de materiales por cada caballería que tenga, sin derecho á retribución alguna.

19. El arrendatario no podrá subarrendar ni traspasar el todo ó parte de los terrenos objeto de este contrato sin expreso conocimiento del apoderado.

20. El mismo se obliga á traer á la casa-administración, por vía de regalo á los señores dueños, media docena de gallinas ó pollos grandes en 31 de Agosto, y otra media docena en 15 de Diciembre de cada año de cosecha ó resiembra, por cada par de mulas que tuviere en la labor; y la mitad, por cada caballería suelta, pudiendo sustituir cada media docena de gallinas y pollos por tres pavos grandes.

21. Será obligación de los dueños el pago de las contribuciones ó impuestos que les correspondan como propietarios del terrreno arrendado; y de cuenta del arrendatario, el de las que le correspondan como colono.

22. La contravención á cualquiera de las condiciones anteriormente estipuladas será causa de rescisión del contrato y motivo de desahucio, quedando obligado el arrendatario á la indemnización de daños y perjuicios ocasionados por su culpa ó negligencia en las tierras ó edificios que haya disfrutado.

23. El presente contrato queremos que tenga, y le damos, toda la fuerza necesaria en derecho para obligarnos á su cumplimiento, como si fuera escritura pública; y si en la interpretación de algunas de sus cláusulas ó condiciones ocurriese alguna duda ó dificultad, ésta se ha de tratar de resolver amigablemente por peritos de una y otra parte, y tercero á la suerte en caso de discordia, antes de promover un juicio, señalando como domicilio legal el del arrendatario para todos estos actos y consecuencias emanadas de este contrato; para lo cual lo firman, etc.

Cuando hay *palomares* en la finca, puede utilizar el arrendatario las basuras, pagando 30 pesetas por cada par de mulas, con la condición de dejarlos tan poblados de aves como se los entreguen, salvo en caso de epidemia.

Para los *pastos* se prefiere siempre al arrendatario de la labor, en igualdad de precio y condiciones.

Este contrato no puede estimarse como de aparcería, porque el propietario en nada contribuye á los gastos de explotación y solamente recibe una parte proporcional de la cosecha. Puede, pues, considerarse como transición del contrato de renta fija al de aparcería.

Contrato de aparcería para tierras blancas.

El de aparcería propiamente dicho también existe en la provincia de Albacete; el propietario, además del terreno, suministra el 75 por 100 de la semilla para la siembra y re-

siembros; cuando el colono *surquea* las siembras ó sembrados, le da el pienso para las caballerías, á razón de nueve litros de cebada por par de mulas al día, la mitad de los gastos de escarda, y algunas veces le ayuda para la siega con 1,76 pesetas por hectolitro de semilla sembrada; y también costea la basura que se ponga, además de la producida por el ganado de la labor.

Para forraje utilizable por este ganado de labor cede el propietario al colono una hectárea por cada par, y en tal caso, es de cuenta de éste toda la simiente, y parte con aquél lo que sobra ó se ha recogido en grano como lo demás de la cosecha. También le permite soltar las caballerías en los trozos de terreno embasurados el año anterior, que tiene por nombre *enrejado*.

El mediero ó colono se obliga á pagar el 25 por 100 de la contribución; á dar tres rejas para barbechar, y si hace alguna más, le ayuda el propietario con el pienso, á razón de 9 litros de cebada por cada par de mulas al día; á sufragar los gastos de siembra y la mitad de los de escarda, siega, acarreo de mieses, trilla y conducción de granos. Después parte por mitad con el dueño el grano, y queda en su favor la paja.

Contratos para los regadíos.

Los contratos de los terrenos de regadío son también por aparcería; pocos son los en que se concierta el pago de la renta en metálico á los tipos indicados; siempre por medios años vencidos; y si el arrendatario no cumple, el dueño puede incautarse del terreno, pagándole los gastos de cultivo y las mejoras que haya hecho.

La huerta de Hellín es el tipo de los contratos sobre teterrenos de regadío.

Allí el propietario da al arrendatario las horas de agua que tenga el terreno, mediante el abono de 85 pesetas por cada una. Si no tiene bastante agua para los cultivos, ha de buscarla por su cuenta, obligándose á tener limpias y á con-

servar las acequias para el paso expedito de las aguas, y, sobre todo, á cultivar con arreglo á los usos y costumbres de la localidad, para que no se esquilmen los terrenos.

Los contratos de mediería para los de regadío en dicha huerta se realizan en la forma siguiente:

El propietario suministra el terreno y toda el agua necesaria para su riego, la mitad de los abonos, la mitad de los cañamones para la siembra y de los gastos del enriado del cáñamo, ó sea para sumergir y secar los haces, agramarlos y espadarlos, con más toda la contribución.

El mediero pone todas las labores, la mitad del coste de las basuras y de la semilla; el acarreo de los abonos: la mitad de lo que cuesta meter y sacar de las balsas los fajos de cáñamo y agramar y espadar, con más, todos los gastos de riego, limpia de acequias, arrancar, ajayolar y conducir á las balsas, al tendedero y á la casa-habitación del dueño, el cáñamo limpio para partirlo.

Después de levantar esta cosecha, siembra trigo en el mismo terreno, repartiéndose los gastos de este modo:

Corresponde al propietario pagar la contribución y poner el terreno, el agua, la mitad de la semilla y de los gastos de escarda y acarreo de la mitad de la paja, á que tiene derecho, según contrato.

Toca al mediero contribuir con tres rejas, la mitad de la semilla y de los gastos de riego y escarda, siega, acarreo de mieses, trilla, limpia y conducción del grano á casa del propietario.

Estos contratos terminan al finalizar el segundo año si los interesados no cumplen bien; en otro caso continúan, y el mediero agosta el rastrojo del trigo con dos rejas para sembrar cebada, partiéndose los gastos y la cosecha, como se acaba de decir respecto al trigo.

Recogida la cebada, ponen maíz ó patatas.

Si es maíz, el propietario suministra el agua y la mitad de los gastos de limpia de las mazorcas; y el mediero, la labor de una reja, la siembra y toda la semilla, los gastos de riego, cava, recogida y acarreo; pero utiliza las hojas y tallos.

Si ponen patatas tardías, el propietario acude con el terreno, las aguas y la mitad de la semilla; el mediero, con dos rejas, preparación y gastos de riego, cava, bina, arranques, acarreo y mitad de simiente.

Cuando ambos proceden de acuerdo, suelen intercalar una cosecha de habas entre las patatas ó el maíz, y entonces el propietario pone la tierra, el agua y la mitad de la simiente; y el colono los gastos de siembra, riego, bina y la mitad de la semilla; estas cosechas se venden en verdeo, siendo su recolección de cuenta del comprador.

La alternativa comienza en Febrero, plantan patatas tempranas y abonan; las arrancan en Agosto, ensemillan trigo en Octubre y lo siegan en Julio; si se embasura entonces con la mitad de la cantidad invertida antes de plantar las patatas, se vuelve á sembrar trigo en Octubre siguiente, y se siega en Julio; en este mes se siembra maíz, y cuando llega Octubre, habas entre los pies del maíz; en Mayo se arrancan las habas, se agostan, y en Octubre se vuelve á sembrar trigo, el cual se siega en Julio siguiente: últimamente se siembra maíz en dicho mes para *agotar* el terreno, según dicen.

Arrendamiento de olivares.

Los olivares no suelen arrendarse, pero se dan en colonia los que hay en las *labores* ó haciendas, por dos años cuando menos, y los gastos se soportan en la forma siguiente:

El propietario da el olivar y el 80 por 100 de la contribución, la mitad de los gastos de poda, si recibe la mitad de la leña, la mitad de los de elaboración del aceite y la mitad de la guardería; si es de regadío, el agua para los dos riegos de costumbre.

El mediero abona el 20 por 100 de la contribución, costea las tres rejas, la mitad ó todo el gasto de poda, si se queda con toda la leña, los de recolección y acarreo, mitad de guardería y coste de elaboración; si es de regadío, los de riegos, cava, bina, cogida, acarreo por entero,

y la aceituna se reparte por mitad en la casa del dueño ó en la almazara.

Arrendamiento de viñedos.

Tampoco se arriendan los viñedos, y solamente en algunos pueblos suelen darse á aparcería.

Entonces es de cuenta del propietario el viñedo, el agua de riego, la mitad de la guardería y de los gastos de reposición de cepas y de destrucción del *gusano*, si lo hubiera; y del mediero, las labores y coste del riego, mitad de reposición de cepas y peones de poda, desbaste, vendimia y acarreo, menos cuando se vende la uva, pues entonces este último es de cargo del comprador. Suelen durar estos contratos dos años.

Contrato de rozas.

En esta provincia se hacían antes, más que ahora, contratos á *rozas*, como llaman en otras, y consistían en ceder los propietarios á los jornaleros terrenos durante seis años, para que los plantaran de vid y recogieran sus productos durante dicho tiempo. Al sexto verdeo se hacía, en favor de los braceros, escritura pública, cediéndoles la mitad del nuevo viñedo durante la vida de la planta; entraban desde luego en pleno dominio, y desde entonces abonaban la contribución.

Las condiciones de estas escrituras eran por parte del aparcero, poner un número de cepas según usos y costumbres, podar, cavar y binar, y reponer todos los años en su tiempo las marras. En caso de no hacerlo, tiene derecho el dueño á obligarles ó á rescindir el contrato, perdiendo el colono el derecho á indemnización por los trabajos efectuados en la plantación.

Arrendamiento de pastos.

Se verifican en la provincia con las siguientes condiciones:

1.ª La duración del arrendamiento es de uno á cinco años.

2.ª El precio por año suele ser de 1,50 pesetas por cabeza mayor y 0,75 las inferiores, que se pagan en dos plazos, el primero á principios de Octubre y el segundo en Marzo, llevando la renta á la residencia del dueño.

3.ª No han de entrar á pastar más que las cabezas que se designan en número y clase, siendo denunciable el exceso que sorprendan en la finca.

4.ª En los meses de Mayo á Junio no se permite pastar más que la mitad del número de reses mencionadas; la otra mitad, en un solo hato, pastará en las labores y cañadas, á fin de que el monte descanse y entalle.

5.ª El ganadero podrá utilizar para sus ganados, en unión de los demás arrendatarios de pastos y de las tierras de la dehesa, el agua de todos los algibes, pozos y lavajos existentes en ella, que sean propiedad del dueño, á excepción del algibe *tal*, destinado á los guardas y colonos, no pudiendo el arrendatario poner obstáculos á que los contratistas de leñas y retama extraigan el agua necesaria para sus trabajadores y caballerías, hasta que sólo quede 0,65 de agua en cada vaso, en cuyo caso se utilizará ésta exclusivamente en el consumo de los guardas, colonos y ganaderos.

6.ª Los dueños, y en su nombre el apoderado, se reservan el derecho de tomar en todo tiempo el agua necesaria para las obras que les conviniera hacer, de cualquiera de los lavajos ó algibes.

7.ª En el caso de majadear los ganados, se hará precisamente en las mojoneras ó extremos de la dehesa arrendada.

8.ª Será permitido al ganadero formar hasta dos corralizas para el ganado de paridera, con gavillas de romero y mata rubia, cuya leña quedará á disposición de los dueños.

9.ª El ganadero podrá retirar y utilizar libremente el estiércol de las corralizas expresadas, previo el pago de 2,50 pesetas por carro de una caballería.

10. Antes de formar las corralizas, deberá dar el ganadero aviso al guarda mayor, quien señalará los puntos en que se han de establecer.

11. El ganadero ó su apoderado se reservan el derecho de

tener al pasto el número de cabezas y clase que en cada caso se estipule, y pastarán sus cabezas independientemente en todos los cuartos de la dehesa.

12. El arrendatario podrá subarrendar el todo ó parte del terreno, previo conocimiento expreso del apoderado, y siempre, con sujeción á las condiciones estipuladas.

13. Estos contratos se celebran á todo trance y ventura, fuera del caso de fuego, pues entonces el arrendatario podrá solicitar la justa rebaja respectiva al sitio y extensión del incendio, en cuanto quedaren consumidos los pastos, verificándose tal rebaja por convenio mutuo, y en su defecto, con sujeción á juicio de peritos nombrados por ambas partes, y un tercero, á la suerte, en caso de discordia.

14. Para todos los actos y consecuencias á que pudiera dar lugar la interpretación y cumplimiento de lo convenido en este contrato, los otorgantes se someten á las autoridades y tribunal de la ciudad de Albacete, pudiendo, además, elevarlo á escritura pública cuando á cualquiera de ellos conviniere.

Asi lo hacen constar y firman los interesados el contrato, al que dan y reconocen la fuerza que para obligarles á su cumplimiento sea necesaria en derecho, como si fuera un instrumento público.

Riegos.

En la provincia de Albacete existe el pantano de Almansa, del cual salen seis acequias, vigiladas por un guarda, del que dependen dos funcionarios llamados *regadores públicos*.

El guarda custodia y dirige el servicio de las compuertas del pantano.

El agua va aneja á la tierra, y los propietarios hacen frente á todos los gastos que ocurren, en proporción á la superficie que poseen.

La administración corre á cargo de tres individuos elegidos todos los años por sufragio en la Junta general de re-

gantes. Estos tres síndicos fijan anualmente el canon imponible. En 1862 fué de 8 reales por fanega, ó de 12 reales por hectárea para cada riego. Si á consecuencia de la abundancia de las aguas el producto obtenido excede al marcado en el presupuesto del año, votan los síndicos un canon menor para el año siguiente, haciendo figurar como ingreso el sobrante del anterior presupuesto. En todo caso, las decisiones de los síndicos son en este punto irrevocables. La percepción del impuesto tiene lugar la víspera del día señalado para el riego, no pudiendo llevar éste á cabo sin presentar previamente al encargado la carta de pago correspondiente.

MURCIA

Las relaciones entre los agentes de la producción rural en esta provincia son las mismas que las relacionadas en la de Albacete, y sería repetición molesta la de los contratos que las regulan.

Pero hay en la misma una variante digna de especial y extensa mención, cual es el régimen de las aguas en la ***huerta de Murcia***.

La continuada serie de disposiciones administrativas y de decisiones municipales que han dado sucesivamente la norma á la administración de los riegos, desde que Alfonso X mandó en 1277 al Consejo de Murcia repartir el agua comunalmente y en proporción á las tierras que cada usuario poseyese, hasta la aprobación de las últimas Ordenanzas de 1849, constituyen un largo catálogo de disposiciones aisladas, sin relaciones mutuas, y contradiciéndose muchas veces, como procedentes de épocas y personalidades distintas.

El desorden en el orden administrativo de las aguas ha dejado de existir desde la última de las citadas fechas, con la votación en Consejo y la promulgación por el Alcalde, en virtud de los antiguos derechos del Municipio de Murcia, de un Reglamento notabilísimo, verdadero código rural que abraza, no sólo la especialidad de los riegos, sino cuanto concierne á la agricultura de la huerta.

Resumiremos muy brevemente las más importantes disposiciones de ese código, cuyo título es el de *Ordenanzas para el régimen y gobierno de la huerta de Murcia*.

En el capítulo I se establece la división de la huerta y se marca la unidad de medida agraria común á toda ella.

En los capítulos II al V se dictan reglas para la conservación de las márgenes del río y la formación y entretenimiento de las motas destinadas á poner á cubierto de las inundaciones los terrenos colindantes: se fijan la disposición y dimensiones de los límites de las heredades; las mejoras y menoscabos que deben abonar ó cobrar los colonos que salen de una hacienda, y las reglas que han de regir en la conservación y uso de las carreteras, caminos y sendas que establecen las comunicaciones entre los distintos puntos de la huerta.

El capítulo VI trata de la conservación de las acequias y azarbes; se fijan además en el mismo las dimensiones de sus cajas y bermas ó quijeros, la invariabilidad de las boqueras ó tomas de agua, el uso de las aguas para objetos distintos del riego, y la prohibición de establecer nuevos represamientos, *rafas,* en las líneas de conducción para el riego de terrenos elevados que no pueden regarse con *aguas de pie.*

El capítulo siguiente fija la época, orden y condiciones de la monda ó limpia anual de las acequias, brazales y azarbes; el VIII se ocupa del tránsito de ganados; el IX del uso y aprovechamiento del agua en los molinos y fábricas; y el X de la admisión de la aceituna en las almazaras.

El principio del sufragio universal es de constante aplicación para las decisiones de alguna importancia, tales como la votación del impuesto y el nombramiento de los funcionarios, y para ello se reunen los regantes en juntas generales.

Estas reuniones ofrecen, sin embargo, caracteres distintos, según las circunstancias. Cuando el asunto sometido á la deliberación de los hacendados afecta á toda la extensión de la huerta, se reune *Junta general;* si el interés es exclusivo de los propietarios del heredamiento del Norte ó del Sur, se convoca el *Juntamento general* correspondiente; y es el *Juntamento particular* cuando se debaten intereses de una sola de las zonas ó heredamientos particulares.

Todas las juntas están presididas por el Alcalde de Murcia ó por quien el mismo delegue, y concurren á ellas los procuradores y suplentes de las respectivas acequias.

No se designan en las Ordenanzas épocas fijas más que para la Junta general y para las particulares de las acequias. La primera tiene lugar en el mes de Enero de cada año, y las segundas cada dos años, en Noviembre ó Diciembre, celebrándose un año la Junta general del Norte y en el siguiente la del Mediodía. El objeto principal de estas congregaciones es la elección de los funcionarios de la administración activa.

La Junta general elige una *Comisión de hacendados,* compuesta de seis miembros, que se renuevan por mitad todos los años, y éstos designan su Presidente y su Secretario-Contador. Nombra además la Junta general un Depositario que recibe y administra todos los fondos correspondientes al Juntamento general, con la intervención de la Contaduría, no siéndole admitida cantidad alguna en su descargo sin que vaya justificada por medio de un libramiento expedido por el Presidente de la Comisión y autorizada por el Secretario-Contador.

La Comisión de hacendados administra los fondos generales, vela por los intereses y derechos de los usuarios, les representa legalmente en juicio, propone las medidas que cree oportunas para las mejoras del servicio y distribución de los riegos, y ejerce funciones consultivas cerca de las autoridades superiores en los asuntos de su competencia.

Cada una de las acequias y azarbes tiene un procurador y dos veedores elegidos por el heredamiento en Junta ordinaria; pudiendo aumentarse su número cuando la importancia de los riegos lo exija, á juicio del heredamiento, así como puede también nombrarse, en caso necesario, un Depositario y un Contador. En cada acequia mayor hay un *sobre-acequiero* y un suplente, nombrados por el Alcalde de la capital, á propuesta del Ayuntamiento; el nombramiento de estos funcionarios debe recaer todos los años en persona distinta; todos los cargos indicados son honoríficos y gratui-

tos. A los sobre-acequieros y veedores se les abonan 10 reales diarios cuando se les ocupa á instancia de algún interesado, corriendo por cuenta de éste el pago de las dietas. El heredamiento les abona la misma cantidad en la visita de las mondas.

Asisten con voz y voto á las Juntas generales todos los procuradores, y pueden concurrir con voz y sin voto todos los propietarios. Para la validez de los acuerdos es necesaria la asistencia de la mitad más uno de los procuradores de la huerta. Las mismas reglas son aplicables á las Juntas generales del Norte y del Mediodía, con la diferencia de que á ellas no son convocados más que los procuradores, y los propietarios en su caso, de la huerta respectiva. Para la validez de los acuerdos de las Juntas generales, basta con que asistan á la reunión cinco propietarios de la zona correspondiente.

Votación del impuesto y ejecución de las mondas.—La limpia anual de las dos acequias principales se efectúa por cuenta del Ayuntamiento, el cual, según antes hemos indicado, se reserva su administración, con el fin de velar mejor por la invariabilidad de las tomas de agua.

En las otras acequias hay que distinguir los gastos que ocasionan las limpias, de los que por otros conceptos distintos ocurren.

Antes de procederse á la ejecución de la monda, divide el procurador la longitud del canal en partes proporcionales á la superficie regada por cada uno de los propietarios, y señala á éstos la porción de cauce que les corresponde. La ejecución de la monda suele correr por cuenta de los colonos.

Los demás gastos de interés común quedan á cargo de los mismos propietarios, y se votan por las Juntas respectivas, según que afecten á una ó varias zonas, ó á toda la huerta. Para estos gastos se hace un reparto proporcional á la calidad de las tierras, según tres categorías; de modo que, en igualdad de superficie, las tierras de primera clase pagan tres veces más que las inferiores ó las de tercera.

Votados los impuestos, procede el cobrador á su percep-

ción, previos los anuncios y plazos reglamentarios: y en caso de insolvencia del usuario, recurre aquél al *Consejo de hombres buenos*, que ejerce funciones análogas á las del Tribunal de aguas de Valencia.

Toda contravención á las prescripciones de las Ordenanzas tiene marcada una penalidad, que, salvo cortas excepciones, se reduce al resarcimiento de daños y perjuicios, y á una multa de 40 á 500 reales, á juicio del Consejo de hombres buenos.

Consejo de hombres buenos.—Este Consejo es una institución de creación reciente, calcada sobre la del Tribunal de aguas de Valencia, pero á la cual se ha dado un nombre que está más en armonía con sus atribuciones. Se compone de siete individuos, cinco procuradores y dos veedores ó inspectores de las acequias, elegidos por la suerte y renovados todos los meses, sin que puedan ejercer el cargo dos veces en un mismo año.

El Consejo celebra públicamente sus sesiones dos veces á la semana, los jueves y domingos, de nueve á doce de la mañana; falla y resuelve las cuestiones y demandas que se presentan sobre perjuicios causados á tercero y demás abusos é infracciones señaladas en las Ordenanzas, siendo ilegal todo cuanto acuerde que no esté comprendido en las facultades que por las mismas se le señalan. Sus resoluciones y fallos se dictan de plano y por mayoría absoluta de votos, después de haber oído á las partes y examinado las pruebas, extendiéndose en un libro el extracto de la cuestión y la resolución del Consejo, que firman el Presidente y el Secretario. El Alcalde ó su delegado preside el Consejo, y sólo tiene voto de calidad en caso de empate.

Las reclamaciones contra los acuerdos del Tribunal, por causa de nulidad ó injusticia notoria, deben hacerse ante el Ayuntamiento dentro de tercero día, y pareciendo á éste fundadas, remite el asunto al Consejo después de haber aumentado, para el nuevo acuerdo, el número de sus individuos con los que actuaron en el mes anterior.

Cualquiera tiene derecho á denunciar una infracción de

las Ordenanzas que afecte al interés general; pero las quejas por perjuicios privados, sólo proceden á instancia del interesado. Las demandas, bajo pena de nulidad, deben presentarse dentro de tercero día, por escrito y firmadas por el interesado ó por otra persona, cuando éste no sepa, al Secretario del Consejo, y sobre ellas se resuelve en la sesión inmediata ó en la siguiente.

Régimen administrativo del pantano de Lorca ó Puentes.— Por Real decreto de 2 de Febrero de 1859 quedó constituído el sindicato, compuesto de un Presidente, nombrado de Real orden, y por nueve vocales, entre los que hay cuatro propietarios de aguas y cinco de tierras. El Director-Presidente debe ser extraño á la localidad, y no puede poseer aguas ni tierras regables en el territorio de su jurisdicción. Los vocales son elegidos por sufragio entre los propietarios de aguas, los de tierras y los colonos que paguen un tipo reglamentario de contribucción: sus funciones, lo mismo que la del Presidente, están definidas por el Reglamento.

Juzgado de aguas.—El Director ejerce á la vez el cargo de Juez de aguas. En este concepto interviene en todas las cuestiones que se suscitan entre los interesados por la falta de observancia de los preceptos marcados en las Ordenanzas de riesgos de 1831. Sus fallos son inapelables, excepto en el caso en que los interesados crean que se haya dado una falsa interpretación á los preceptos de las Ordenanzas, para lo cual tienen expedito el recurso de alzada ante el Gobernador civil de la provincia.

REINO DE VALENCIA

El antiguo reino de este nombre conserva el admirable sistema de riegos que nos legaron los árabes y que hemos tenido el acierto de conservar, aun en aquellas situaciones al parecer refractarias al general carácter, cuales son la asociación y los tribunales populares, que, ciertamente, en el orden jurídico no son menos notables que los sifones en el físico, con que salvan allí los canales los torrentes, evitando costosas obras de nivelación que, cual las del acueducto de Segovia, son testimonio patente del atraso de los romanos respecto á los árabes en las Naturales ciencias.

Una característica distingue á la agricultura de este reino, cual es la intensidad de los cultivos, sostenida por una incesante alternativa de cosechas, que lleva aparejadas la inversión de cantidades crecidas de abonos.

La considerable importación de guano que hay en Valencia y la dosificación de los mismos que los representantes de las casas importadoras aconsejan emplear, según la clase de tierra y cultivo, atestiguan el estado floreciente de su agricultura, debido al riego que fecunda aquellas sonrientes vegas.

Los contratos para cultivar las tierras de esta región no difieren de los detallados al transcribir los referentes á tietierras de riego en Albacete; su omisión evita repeticiones y deja mayor espacio para exponer el régimen administrativo de las aguas en las provincias de Valencia, Alicante y Castellón.

VALENCIA

Donde más completa y acertadamente se halla establecida la administración de las aguas es en la huerta de Valencia, surcada por los ríos Júcar y Turia y acequias de ellos derivadas.

En las vegas regadas por el Turia, lo mismo que en las del Júcar, el agua va aneja á la tierra, y la prohibición de vender con independencia las aguas y las tierras se extiende asimismo hasta la venta ó cesión de un simple terreno de riego. Este principio, fundado en los términos de la primera concesión, por más que sólo aparezca de un modo expreso en las Ordenanzas de Benacher y Faitanar, se halla de tal manera encarnado en las costumbres, que rarísimas veces ha habido necesidad de proceder contra sus conculcadores.

Régimen administrativo de las siete acequias; Juntas generales.—Los usuarios de cada una de las siete acequias se reunen en Junta general, por lo común, de dos en dos años, con el objeto de elegir por sufragio directo su Junta de gobierno, votar los impuestos y resolver sobre todas aquellas cuestiones de importancia para las cuales no se considera suficientemente autorizada dicha Junta de gobierno.

Síndico.—El Síndico es el primer funcionario de la administración activa en cada una de las distintas comunidades de regantes. Por lo modesto de su posición social, por los detalles materiales que constituyen una parte de sus funciones, y por la responsabilidad pecuniaria á que se halla sujeto en el ejercio de su cargo, participa del carácter de fun-

cionario subalterno; pero es al mismo tiempo el primer administrador de la acequia y de los fondos de la comunidad, el regulador supremo de la distribución del agua en períodos de sequía, y constituído en Jurado, en unión con los Síndicos de las demás acequias de la huerta, es Juez inapelable en todas las cuestiones que en la práctica del riego se suscitan.

Las condiciones exigidas por los reglamentos para poder ser nombrado Síndico son: 1.ª, gozar de un buen concepto de moralidad; 2.ª, poseer tierras en la zona de la acequia respectiva; 3.ª, no adeudar nada á la comunidad de regantes; 4.ª no poseer en propiedad ningún molino que utilice las aguas de la misma.

El Síndico es nombrado, en la mayor parte de las comunidades, en Junta general por sufragio universal directo; sólo en las de Fabareta y Rotova se eligen los Síndicos por el voto de 20 ó 15 compromisarios que proceden del sufragio directo.

Electos.—La Junta general nombra también en cada una de las zonas un cierto número de *electos*, los cuales, en unión con el Síndico, forman las respectivas Juntas de gobierno.

Funcionarios subalternos.—Los funcionarios subalternos, nombrados por el Síndico en unas zonas y por las Juntas de gobierno en otras, son:

El *acequiero*, el cual, bajo las inmediatas órdenes del Síndico, cuida de la conservación y limpia de las acequias, cuando estos trabajos se hacen por administración.

Los *veedores*, dedicados á inspeccionar los mismos trabajos cuando se ejecutan por contrata. Auxilian además al Síndico en la apreciación de los riegos que fuera de turno hay que dar á las tierras cuyas cosechas corren peligro inminente de malograrse por los efectos de la sequía.

Los *atandadores* ó vigilantes de los turnos de riego, los cuales, en vista de la suficiencia del riego concedido á un campo, permiten llevar las aguas al inmediato.

El *guarda*, encargado de recorrer constantemente la acequia, con el fin de remover los obstáculos que se opongan al

libre curso de las aguas, de vigilar la presa, de cerrar las compuertas en las crecidas extraordinarias, de introducir en la acequia toda su dotación en el momento en que el estado del río lo permite, y de asegurarse de la parte que proporcionalmente le corresponda, una vez adoptado el régimen de tandeo.

El *cobrador*, encargado de percibir los repartos.

Y finalmente, cada comunidad de regantes tiene su Escribano y su Abogado, para la defensa de los intereses colectivos ante los Tribunales de justicia.

Impuestos.—El presupuesto de gastos se vota por lo común en Junta general, y algunas veces lo fija la Junta de gobierno autorizada por aquélla.

En la mayor parte de las comunidades de regantes el impuesto ordinario se divide en dos partes: la primera, llamada *tacha*, tiene por objeto hacer frente á los gastos de conservación y administración; y la segunda, que se conoce con el nombre de *cequiage*, se destina á los gastos que ocasiona la limpia de las acequias.

En las comunidades de Cuarte, Rovella, Benacher y Faitanar, no se marcan límites en la Junta general para la fijación del impuesto; en el Reglamento de la de Tormos (Alicante) se señala á dicha Junta un máximo de siete reales por cahizada, ó 15 reales por hectárea, para los gastos ordinarios de administración, conservación y limpia; y se la autoriza para imponer, en caso de necesidad, un reparto extraordinario. Las Ordenanzas de Mestalla imponen un máximo de un real y cuartillo por cahizada ó nueve reales por hectárea; las de Mislata y Chirivella, nueve reales por cahizada ó 18 por hectárea, que se descomponen en 11 reales por *tacha* y siete por *cequiage;* y finalmente, el máximo impuesto por las Ordenanzas de Rascaña es de cuatro reales y medio por cahizada ó nueve por hectárea

Limpia y conservación de las acequias.—Los trabajos de limpia y conservación se ejecutan por administración ó por subasta. En el primer caso son dirigidos por el acequiero bajo la inspección superior del Síndico; en el segundo caso

se ejecutan por el contratista bajo la vigilancia de los veedores, y no se dan las aguas al canal hasta la recepción de las obras por el Síndico.

Sólo corren de cuenta del Síndico la limpia y conservación de la presa y de la acequia principal; la de los brazales y caceras de riego queda á cargo de los regantes que los utilizan, y en proporción á la superficie respectivamente beneficiada por las aguas. No efectuándose la limpia en el término fijado por el Síndico, dispone éste la ejecución de los trabajos por administración, cargando el coste á los interesados.

Reparto del agua.—Este reparto está caracterizado en Valencia por la intervención continua de los agentes del Sindicato, los cuales están llamados á apreciar el estado de penuria en que puedan encontrarse las cosechas, así como la cantidad suplementaria que puedan necesitar para su alivio. Exige la adopción de este principio la gran variedad de los cultivos establecidos en la huerta, desde los cereales, que se pasan con pocos riegos, hasta los cultivos intensivos, que necesitan un caudal continuo considerable.

Cualquier propietario puede establecer en toda la extensión de su finca el cultivo que más le convenga, y la administración le concede, dentro de los límites de la posibilidad, toda el agua que necesita. Es evidente que si la extensión total de la huerta se dedicara á un cultivo intenso, el volumen de agua disponible no guardaría proporción con las necesidades de dicho cultivo, produciéndose en consecuencia un desequilibrio funesto á los mismos interesados; pero por una parte las exigencias del consumo regulan la naturaleza y cantidad de la producción, y por otra la determinación concreta de la zona de riego correspondiente á cada brazal, la fijación de la cantidad de agua que constituye su dotación por medio de la invariabilidad de las dimensiones de las boqueras, la continuidad é intermitencia del disfrute, según los casos, y por fin la prohibición de que retrograde el agua hasta el riego completo de la zona, mantienen, con la intervención de los empleados, el uso del agua dentro de

los límites acomodados á los recursos que las circunstancias permiten.

En el reparto de los riegos hay que distinguir tres períodos: el de aguas abundantes, el de estiaje ordinario, y el de excepcional sequía. En el primer caso todas las acequias y brazales toman toda el agua que pueden conducir. En el segundo se establece el tandeo, correspondiendo á cada una de las acequias la parte alícuota del volumen total en las proporciones que antes hemos indicado.

La duración del riego en las distintas parcelas no reconoce más límites que el determinado por las exigencias del mismo cultivo, según el criterio del *atandador*, á cuyo cargo queda fijar el momento en que hay que quitar el agua á una parcela para dársela á la inmediata. En los dos períodos de abundancia y de estiaje ordinario, y sobre todo en este último, ocurre con frecuencia el caso de no contar una parcela con el agua necesaria á la salvación de la cosecha, dificultad que salva el Síndico concediendo el *agua de gracia*, como suplemento que quita á otro brazal que no se encuentre en las mismas condiciones.

En las épocas de sequía extraordinaria, bastante frecuentes, por desgracia, se modifican todas las reglas relativas á la dotación de las acequias principales y á la distribución del agua por las diferentes zonas. En este caso se reunen los Síndicos de las acequias interesadas para decidir la adopción del tandeo y reclamar el ejercicio de los privilegios concedidos por Don Jaime *el Conquistador* á las siete acequias inferiores del llano.

Estos privilegios se reducen á lo siguiente:

1.° Las tomas de agua de los pueblos de Pedralba, Villamarchante, Benaguacil y Ribarroja, situados en la montaña, deben cerrarse durante cuatro días y cuatro noches consecutivas, destinándose sus aguas á las siete acequias inferiores del llano, á excepción de la de Moncada, que se halla sometida á un régimen especial.

2.° La acequia de Moncada debe ceder durante cuarenta y ocho horas de cada semana, los lunes y martes, la cuarta

parte ó la mitad de sus aguas, según los casos; pero estas aguas se destinan á las cuatro acequias inferiores, Mestalla, Fabara, Rascaña y Rovella, con exclusión de las tres restantes.

Decidida la necesidad de reclamar estas aguas suplementarias, se dirigen los Síndicos al Alcalde de Valencia, reclamando la autorización para tomar las aguas de los pueblos de la montaña; ponen el acuerdo en conocimiento del Administrador de la acequia de Moncada, y acompañados de sus respectivos guardas, pasan en corporación á dichos pueblos á hacer efectivo el acuerdo. Si surgen resistencias ú obstáculos, interviene el Gobernador civil de la provincia.

En casos de sequía extrema, no basta este suplemento de agua para la conveniente distribución del riego, puesto que repartido por una multitud de brazales, no tiene cuerpo suficiente para alcanzar las extremidades de las respectivas zonas. En vista de estas circunstancias, disponen los Síndicos que de dos en dos días se destinen las aguas alternativamente á las acequias de las orillas derecha é izquierda del río. Después de tomadas en común estas medidas para el surtido de las acequias principales, queda á cargo del Síndico la distribución del agua dentro de la zona de la acequia respectiva. Llegado este caso, cesa toda regularidad en el tandeo, y queda todo sujeto á la apreciación del Síndico y de los veedores. La misión de estos funcionarios se reduce, en este caso, á salvar las cosechas que se hallan en mayor peligro, dando la preferencia á ciertas categorías de cultivo establecidas por el uso, y para ello cuentan con la facultad de abrir y cerrar compuertas, según lo estimen conveniente; falcultad expresamente negada á los usuarios, so pena de incurrir en una fuerte responsabilidad pecuniaria. Y es tan discrecional en esos momentos la especie de dictadura que el Síndico ejerce, que puede por sólo su acuerdo abandonar parte de un cultivo preferente para dejar en salvo el resto del mismo.

Responsabilidad pecuniaria de los empleados.—Este principio alcanza á todas las jerarquías administrativas, desde

el Síndico, y la Junta de gobierno, hasta el último guarda.

La penalidad es siempre proporcional á la falta y al perjuicio causado á tercero, y sus diversos grados pueden estudiarse con preferencia en el Reglamento de la acequia de Tormos, reformado en 1843.

Ningún funcionario puede condonar una multa impuesta sin incurrir en la responsabilidad de satisfacerla por su cuenta; y todos los interesados, ya sean empleados, ya simplemente usuarios, están autorizados para denunciar una contravención á las disposiciones reglamentarias.

Tribunal de aguas.—El Tribunal de aguas en Valencia es un monumento viviente de las ideas administrativas y jurídicas del pueblo árabe, que se ha conservado casi intacto hasta nuestros días, tanto en su espíritu como en su procedimiento y en las formas de representación externa.

Todos los reglamentos de las acequias imponen al Síndico ó labrador respectivo la obligación de asistir todos los jueves, de once á doce de la mañana, á la puerta antigua de la Catedral de Valencia, para juzgar, en unión con los demás Síndicos, de las quejas formuladas por los regantes, fijar las penas á que se hayan hecho acreedores los contraventores de las Ordenanzas y decidir sobre todos los asuntos administrativos que deban resolverse de común acuerdo. Componen el Tribunal de aguas ocho Síndicos, y son: Los de Tormos, Mislata, Fabara, Rascaña, Rovella, Cuarte, Benachez y Faitanar. Sus atribuciones son administrativas y jurídicas: las primeras se ejercen en los casos de sequía que antes hemos indicado; cuando el Tribunal actúa como Jurado, queda eliminado el Síndico de Cuarte y lo constituyen los siete restantes.

Todos los jueves, á las once de la mañana, se reune la multitud en la plaza de la Seo, delante de la puerta de la Catedral; los siete síndicos toman asiento en un banco semicircular, que se coloca en el atrio, y asisten al acto los guardas de las acequias para suministrar las noticias necesarias, el alguacil del Tribunal, para llamar á las partes, y el Escribano encargado de registrar las sentencias, cuando las par-

tes interesadas lo exigen, lo cual raras veces sucede, porque comúnmente se reduce el acto á un simple juicio oral. El público se coloca á pocos pasos de distancia, al pie del atrio. La apertura del Tribunal se indica clavando en el suelo una alabarda que lleva el alguacil, como signo de sus funciones.

Las contiendas que el Tribunal juzga son de dos clases: ó bien se trata de reprimir una contravención denunciada por un agente administrativo de una de las acequias, ó bien se resuelve sobre una queja que un usuario formula contra otro usuario. En ambos casos, el Síndico de la acequia á que la cuestión se refiere expone el asunto é interroga á las partes; pero, con el objeto de dejar expedita la acción de sus colegas, suele no tomar parte en la votación. Enterado el Tribunal y oídas las partes, delibera aquél en voz baja y dicta inmediatamente la sentencia en dialecto valenciano.

Esta sentencia es inapelable y comúnmente oral, puesto que sólo se escribe á instancia de parte. No da lugar á gasto alguno, si la parte condenada paga inmediatamente la multa ó la indemnización de daños y perjuicios que se haya impuesto; pero en caso negativo, tiene el Tribunal plenos poderes para hacerlos efectivos con el aumento de los gastos accesorios, mandando proceder al embargo de bienes en la cantidad para ello necesaria. Las penas impuestas por el Tribunal son siempre las que fijan los respectivos reglamentos. Este Jurado no está llamado á decidir más que sobre cuestiones de hecho y de policía de riegos; las cuestiones de propiedad son de la exclusiva competencia de los Tribunales ordinarios.

Dentro de los límites indicados, la jurisdicción del Tribunal de aguas sólo es absoluta y coercitiva para los usuarios que la han aceptado compareciendo ante su presencia. Si un individuo citado por el guarda ante dicho Tribunal quiere substraerse á la acción de éste, no comparece en el día en que se le cita, ni á la citación del jueves inmediato; en este caso remite el Tribunal las actuaciones al Gobernador civil, y éste las pasa al Juzgado de primera instancia, el

cual se encarga de la persecución del delincuente, según las formas de derecho común.

Como el procedimiento ante los Tribunales ordinarios ocasiona crecidos gastos, es muy rara la falta de comparecencia ante el Tribunal de aguas.

Régimen administrativo de la acequia de Moncada.

La acequia Real de Moncada, derivada del río Turia, se halla sujeta á distinto régimen administrativo que las demás acequias que fertilizan la huerta de Valencia, en virtud de las condiciones con que fué cedida á los usuarios por el Rey Don Jaime I de Aragón, que se la había reservado en un principio como propiedad de la Corona.

Los caracteres diferenciales entre las reglas administrativas que se hallan en uso en la zona de este canal, y las que rigen en las demás porciones de la huerta, consisten en el diverso modo de elección de los representantes legales de la comunidad de regantes, y principalmente en la diferente organización del Tribunal llamado á juzgar de las transgresiones reglamentarias y de las contiendas entre los regantes, en cuanto afecte al régimen y policía de los riegos.

Administración central. — Según el régimen administrativo del canal de Moncada, las Juntas generales no poseen atribuciones para la votación del impuesto ni para el nombramiento de los representantes de la comunidad. De los 24 pueblos comprendidos en la zona beneficiada por las aguas del canal, hay 12 cuyos derechos se remontan á la época de la concesión del Rey Don Jaime, en virtud de los cuales poseen el privilegio de formar la comunidad de regantes con los primeros Regidores ó Concejales de los Ayuntamientos respectivos. Estos 12 Concejales toman el nombre de Síndicos, y, constituídos en corporación, nombran á todos los empleados de la administración activa.

Éstos son: el *Acequiero real,* primer empleado de la comunidad de regantes, el cual, además de reunir condiciones de moralidad, debe poseer tierras en la jurisdicción del canal y

no tenerlas en las de los demás canales del llano; el *Escribano-labrador,* que debe ser también usuario de los riegos en la zona correspondiente, y sus funciones son: auxiliar al Acequiero real en la mayor parte de sus tareas administrativas y expedir las órdenes que emanan del Sindicato y las sentencias que dicta el Tribunal de aguas; los *Veedores* ó inspectores de riegos; los guardas del canal, y, finalmente, un Abogado y un Notario para la defensa de los intereses colectivos ante los Tribunales ordinarios.

La denominación de Síndico empleada en el Reglamento de Moncada no tiene la misma acepción que en los de los demás canales inferiores, y concuerda más bien con las funciones que en éstos se señalan á los llamados *Electos,* si bien poseen los Concejales de Moncada alguna mayor latitud en su jurisdicción. El cargo de Acequiero real se asemeja más al de los síndicos de las otras acequias, aunque posee también atribuciones algo más extensas. A dicho funcionario corresponde, en tiempo de sequía, ceder á las acequias inferiores del llano una parte de las aguas de Moncada, previa instancia de los Síndicos de dichas acequias y autorización de los Síndicos de la Acequia Real.

Administración local. — Cada uno de los pueblos de la comunidad tiene el derecho de elegir y nombrar un *Subacequiero,* el cual, dentro de los límites de su territorio, desempeña las mismas funciones del Acequiero real en todo lo concerniente á distribución de las aguas, conservación y limpia de los canales secundarios y cobranza de los impuestos, que son votados por los Síndicos y el Acequiero real, reunidos en Junta. El impuesto normal es de 10 sueldos valencianos por cahizada (ó 14 reales por hectárea).

Distribución del agua. — La distribución del agua no se verifica de la misma manera que en las demás zonas de la huerta. En lugar de sujetarse los usuarios á un turno sucesivo de riego, tienen éstos derecho al disfrute del agua en días y horas determinadas, sin poder cederla á los vecinos. Sólo hay una excepción á favor de los molinos. El cuadro de distribución del riego por días y horas varía, según que

las aguas sean escasas ó abundantes, pudiendo suspenderse el ejercicio de dicho cuadro á voluntad de los Síndicos en caso de sequía, así como quitarse el agua á los cultivos menos exigentes.

Penalidad por infracción del Reglamento.— Todas las infracciones del Reglamento se hallan penadas en proporción á su importancia, lo mismo en la zona de la acequia de Moncada que en las demás inferiores. La responsabilidad pecuniaria de todos los empleados es sumamente rigurosa y alcanza también á todas las jerarquías administrativas.

Tribunal de aguas.—Ya hemos indicado que la organización del Tribunal de aguas de Moncada es distinta de la de los canales inferiores. El Acequiero real es Juez en primera instancia; de sus decisiones puede apelarse ante los Síndicos, y, finalmente, la resolución de éstos puede dar lugar á un nuevo recurso de alzada ante la Audiencia del territorio.

Sindicato general de los riegos del Turia. — Con el objeto de centralizar la administración de las aguas del Turia y de sus afluentes, se decretó por el Gobierno de Doña Isabel II la formación de un Sindicato general de riegos, y se aprobó el correspondiente Reglamento.

Este Reglamento apenas ha entrado en vías de ejecución desde que fué promulgado, á causa de hallarse constituído el Sindicato por elementos en su mayoría hostiles á dicho Reglamento, el cual en algunos de sus artículos coarta las atribuciones de las comunidades de regantes de las acequias inferiores.

Real acequia de Antella.

El régimen actual de su riego está establecido por el Reglamento de 15 de Abril de 1845.

El procedimiento adoptado para la elección de los representantes de la comunidad ofrece algunas analogías con la que hemos visto se sigue en la acequia de Moncada.

Los Ayuntamientos de todos los pueblos interesados en el disfrute de las aguas, con anterioridad ó posterioridad á los

últimos años del siglo pasado, respectivamente asociados á un número de propietarios igual al de concejales, eligen uno ó dos delegados, según su importancia; 17 nombran uno por cada pueblo, y dos delegados cada uno de los cinco restantes. El Duque de Hijar elige cuatro, y el Real patrimonio, interesado en los riegos por los arrozales inmediatos á la Albufera, también el suyo.

Igualmente el interés colectivo de los antiguos usuarios está especialmente representado por un individuo nombrado por los delegados de los pueblos respectivos. El número total asciende, por lo tanto, á 33 individuos, los cuales, bajo la presidencia del Gobernador civil de la provincia, constituyen la Junta general, investida con el poder supremo.

Esta Junta forma los presupuestos, vota los impuestos, hace el reparto de los mismos entre las diversas zonas y nombra á todos los empleados superiores, á excepción del Acequiero mayor, para cuya elección presenta el Gobernador á la Junta una propuesta en terna.

Junta de gobierno.—Al frente de la administración activa del Canal hay una Junta de gobierno, subordinada á la primera y formada por cinco miembros, que son: el Presidente, nombrado por la Junta general á pluralidad de votos; un Vocal especialmente nombrado por los delegados de los pueblos de la antigua Comunidad de regantes; el apoderado de estos mismos pueblos, representante de sus intereses; el delegado del Real patrimonio y el representante del Duque de Hijar.

Acequiero mayor. — Este cargo es análogo al que desempeña el Acequiero real del canal de Moncada y al de síndico de las acequias inferiores del río Turia. Es dicho cargo esencialmente activo, y para él se exigen todos los conocimientos prácticos que tan gráficamente se resumen en los reglamentos valencianos con la denominación de *Síndico-labrador*. Posee también el Acequiero mayor atribuciones jurídicas y de alta administración, puesto que en virtud del artículo 51 del Reglamento es el regulador supremo en la distribución de las aguas, de acuerdo con los principios san-

cionados por el uso y con las órdenes que puede recibir del Gobernador civil y de la Junta de gobierno, que son sus jefes inmediatos. El Acequiero mayor debe tener por lo menos 25 años de edad, poseer conocimientos no vulgares sobre la agricultura del país y prestar una fianza de 5.000 duros para responder con ella de los perjuicios que intencionalmente pueda causar con sus actos. Su sueldo puede variar entre 15 y 22.000 reales.

Nombra y suspende dicho Acequiero, en caso necesario, á los inspectores y guardas del canal, ya por sí mismo, ya por sus delegados, pero siempre bajo su responsabilidad: debe dar á cada brazal el agua que le corresponde, cuidando de que no se desperdicie, y se halla obligado á ejercer sobre la distribución una vigilancia incesante.

Al mismo tiempo que desempeña esas funciones casi subalternas, se eleva á las superiores de carácter administrativo, puesto que es el encargado de la formación del presupuesto anual de gastos y del examen y aprobación de las cuentas que le presentan el tesorero y pagador de la Asociación.

Tiene, por fin, el derecho de imponer y de hacer inmediatamente ejecutivas las multas menores de 100 reales, y solamente de imponer las comprendidas entre 100 y 500 reales, las cuales sólo pueden ser exigidas previa la sanción de la Junta de gobierno.

Impuestos. — El reparto del impuesto se verifica proporcionalmente á la extensión de las tierras comprendidas en la zona regable, cualquiera que sea la cantidad de agua empleada y sin distinción de cultivos. En el presupuesto de 1882 se fijaron dos reales por hanegada, ó 24 por hectárea, que, á razón de 150.000 hanegadas inscritas en el registro, dieron un total de 300.000 reales. En el año 1861 había ascendido el presupuesto ordinario á 225.000 reales, á razón de uno y medio reales por hanegada, ó 18 por hectárea. Estos presupuestos sólo se refieren á los gastos de conservación, y en una parte mínima á los de administración.

El Acequiero mayor es el gran dispensador de las aguas. Para el servicio único de la Real Acequia tiene á sus órde-

nes á cinco guardas permanentes, sin contar á los tres que se hallan fijos respectivamente en la presa de Antella y en los sifones de Carlet y Alginet, y á otros dos temporeros cuando las atenciones del servicio lo exigen. Los siete guardas se reparten toda la longitud del canal, y cada uno de ellos conserva en su poder las llaves de las boqueras de la sección correspondiente.

En cuanto el agua ha salido de la Real Acequia y ha pasado á los brazales, queda su distribución á cargo de los respectivos Ayuntamientos, para lo cual cuentan con guardas especiales. Cuando llega el agua á las caceras, cae bajo la jurisdicción de los *regadores públicos,* los cuales proceden á la operación material del riego, con independencia de los propietarios, y cobran de éstos á razón de medio real por hanegada de huerta por cada riego, y de dos reales por hanegada de arrozal por toda la temporada. El número total de regadores públicos es de unos 200.

Por lo demás, todos los guardas del canal, guardas municipales y regadores públicos, aunque pagados por distintos centros, forman una sola serie jerárquica, cuya cabeza es el Acequiero mayor. Gracias á esta organización, la abertura de las compuertas se fija según las necesidades locales y de acuerdo con los avisos que se van transmitiendo de abajo arriba. Los regadores públicos dan conocimiento á los guardas municipales de la falta ó sobra de agua; éstos aprecian, en vista de las peticiones de los primeros, si el brazal tiene ó no la dotación suficiente, y se dirigen entonces á los guardas de la Acequia Real, los cuales, previa la orden del Acequiero mayor, suben ó bajan las compuertas.

En los turnos de riego de la Acequia Real de Antella, lo mismo que en los de las acequias derivadas del Turia, el agua no retrocede nunca. Si un propietario no quiere regar su parcela, el regador público pasa á la inferior inmediata, y así sucesivamente hasta la última, para volver á empezar por la que se halla más próxima á la boquera.

La jurisdicción represiva tiene varios grados, según la importancia de la infracción reglamentaria, y son: el Ace-

quiero mayor en primera instancia; en segunda instancia, la Junta de gobierno; y en tercera, el Gobernador civil de la provincia.

Ya hemos dicho que las multas inferiores á 100 reales pueden imponerse y hacerse inmediatamente ejecutivas por el Acequiero mayor, el cual puede reclamar el auxilio de la autoridad municipal del pueblo á que perteneciere el delincuente, pero éste tiene el derecho de apelar ante la Junta de gobierno.

Las multas comprendidas entre 100 y 500 reales se imponen por el Acequiero; pero para que se hagan efectivas es necesaria la aprobación de la Junta de gobierno y de ella se puede apelar ante el Gobernador.

Las multas mayores de 500 reales sólo pueden exigirse previa la aprobación de la primera autoridad civil de la provincia.

Acequia mayor de Murviedro.

El gobierno y dirección superior de esta acequia, según las Ordenanzas aprobadas por Real orden de 27 Abril de 1853, se hallan á cargo de una Junta general, nombrada por todos los pueblos regantes y presidida por el Gobernador civil de la provincia.

Distribución de las aguas. — Para la distribución de las aguas de riego se establece un *tandeo de quince días*, de los cuales corresponden *cinco* á los pueblos de Algar, Alfara, Algimia, Torres-Torres, Estivella, Albalat, Gilet y Petrés; *nueve* á *Murviedro* y *uno* á Canet.

Principia el tandeo por las piezas de Canet y Murviedro y va siguiendo por orden ascendente, río arriba, hasta la jurisdicción que forma la cabecera de la zona. Cuando los usuarios no pueden, por cualquier circunstancia, utilizar el agua en su turno, suelen almacenarla en balsas construídas al efecto, á cuyo fin dejan abierta la comunicación entre el brazal y el embalse.

Junta general de regantes.—Para formar la Junta gene-

ral eligen un representante los pueblos de Algar y Alfara, otro los pueblos de Algimia y Torres-Torres, otro los de Estivella y Albalat, otro Gilet y Petrés, uno Canet y tres Murvedro, debiendo ser uno de ellos el Alcalde ó Concejal que haga sus veces. Para poder ser elegido representante es condición necesaria poseer, por lo menos, cuatro hanegadas de tierra en la huerta. La Junta general se renueva cada dos años y sus funciones se reducen á la formación de los presupuestos, á la aprobación de las cuentas y á entender de los asuntos que afectan al interés colectivo.

La Junta general nombra al Acequiero mayor y á dos subacequieros y á los cinco ó seis peritos veedores encargados de practicar los reconocimientos que la Junta de gobierno disponga. Estos peritos perciben un jornal de 15 reales por cada seis horas de trabajo.

Acequiero mayor. — El Acequiero mayor cuida de la distribución del riego y mejor servicio de las aguas. Puede imponer por su propia autoridad el tipo mínimo de multa admitido en la Ordenanza, tienen derecho á su vez los interesados para alzarse de su resolución ante la Junta de gobierno. Cobra el Acequiero mayor 20 reales diarios, y su cargo, lo mismo que el de sus tenientes, es sólo amovible previa la formación de expediente.

Á las órdenes del Acequiero y sus tenientes hay el suficiente número de celadores y guardas.

Junta de gobierno. — La Junta de gobierno, ó comisión ejecutiva de la Junta general, se halla constituída, bajo la presidencia del Alcalde de Murviedro, por éste y cuatro vocales; los pueblos superiores eligen dos Vocales entre los cuatro representantes que entran en la formación de la Junta general; otro vocal es elegido por Murviedro, y el cuarto es el representante de Canet.

El cargo de Secretario de la Junta de gobierno tiene asignado un sueldo fijo, y no puede ser desempeñado por ningún propietario regante.

Tribunal de aguas. — Una sección de la Junta de gobierno, compuesta del Presidente y dos Vocales, forman el

Tribunal de aguas, que juzga de plano todos los abusos ó faltas previstas en las Ordenanzas. Sus fallos son ejecutivos é inapelables.

El Tribunal se reune cada ocho días en el mismo local donde se halla establecida la Junta, y los Vocales de ésta van turnando en el cargo de individuos del Jurado. Las multas impuestas por éste suelen tener por límite superior el duplo del daño causado.

ALICANTE

Hay que considerar en esta provincia los riegos de la huerta de Orihuela, y los que se efectúan con las aguas represadas en los pantanos de Tibi y de Elche.

Huerta de Orihuela.

La antigüedad de los riegos de esta huerta, de la de Murcia y de los dependientes del Turia, se remontan al siglo x, en los reinados de Abderramán, Anasín, Ledinala y Alhakem.

Se rigen los de Orihuela por un mecanismo análogo á los establecidos en la huerta de Murcia, de la que puede considerarse continuación, por lo cual no repetiremos su descripción y pasaremos á tratar del

Pantano de Tibi.

Se rige éste por un reglamento aprobado por el Gobierno en 1849, el cual se reservó el nombramimiento del Sindicato y de los jueces del Tribunal de aguas.

En las oficinas del Sindicato se inscriben los nombres de los propietarios de terrenos regables y el de horas de riego á que tienen derecho.

Por cada tanda ó *mantava* se preparan en las oficinas cédulas de riego, que llaman *albalaes,* correspondientes á las 1.038 horas 15 minutos de la tanda que va á empezar. Hay

albalaes de un minuto, de 2, 3, 15 y 30 minutos y de una hora. Estas cédulas no llevan inscrito nombre alguno de propietario, y tienen solamente puesto el número de orden de la tanda, el de la serie, el de la cédula en la serie, la indicación del valor de la cédula (una hora ó 30 minutos, etc.) y además unos signos convencionales para indicar la tanda y la serie á los que no saben leer.

Algunos días antes de empezar un nuevo tandeo, recoge cada propietario en las oficinas del Sindicato el número de cédulas que representan su derecho al disfrute del agua. Estas cédulas constituyen un título al portador que se vende generalmente en los mercados de Muchamiel y San Juan, pueblos situados en el centro de la huerta.

El coste ordinario de una hora de riego es de 80 reales, representándose próximamente con dicho volumen el riego de una hectárea. El precio máximo de una hora de *dula*, correspondiente á un período de fuerte sequía, puede fijarse en unos 200 ó 250 reales; el precio mínimo tipo es de 10 reales; y decimos tipo, porque previenen las Ordenanzas que llegando á él el precio del agua deben dejarse cerradas las compuertas.

Al empezar la tanda, presenta al acequiero el primer regante el número de cédulas que posee, ya sea por derecho propio, ya por haberlas adquirido en el mercado. El guarda recoge las cédulas, las inutiliza rasgando uno de los cantos y da el agua por el tiempo que aquéllas indican. Lo mismo se hace con los propietarios sucesivos, atendiendo siempre á que, sin la previa presentación de las cédulas, no se da el agua, y á que ésta no retrocede nunca en el orden de sucesión de los riegos.

Pantano de Elche.

La compra y distribución de las aguas de este pantano se hacen del modo siguiente:

Los interesados en la compra y venta de las aguas se reunen todos los días á las siete de la mañana para fijar, por

un simple convenio, la distribución y destino de las aguas para el período de 24 horas, comprendido entre las seis de la tarde del mismo día é igual hora del día sigiente. Hállase presidida la reunión por una Comisión constituída por un Juez árbitro, por un Secretario encargado de inscribir las ventas y compras, y por un Fiel de aguas que cuida de distribuirlas diariamente, según el resultado de la venta. En ésta no se subdivide el hilo en fracciones menores que un cuarto; y como para 24 horas se cuentan 22 hilos, no puede en consecuencia exceder de 88 el número de las ventas diarias.

No se imponen á la venta más límites que los naturales que resultan del volumen disponible y de los accidentes del suelo; de modo que todo propietario puede adquirir aguas mientras el volumen de éstas y las pendientes del terreno permitan la utilización del riego en sus tierras.

Administración de las aguas.—La administración directa de las aguas es de la exclusiva competencia de los propietarios de éstas, los cuales se reunen en Junta general el primer domingo de cada año y nombran por sufragio al Fiel de aguas, al Secretario, al guarda de los pantanos y al vigilante de los partidores.

Suelen presentarse diariamente en el mercado de las aguas las dos dificultades siguientes: 1.ª, quieren comprar aguas dos grupos de propietarios de tierras servidas por caceras distintas, y no hay posibilidad de dar el agua más que á una de las caceras; 2.ª, dos grupos de propietarios que se surten de la misma cacera solicitan la cesión del agua, y no puede hacerse ésta más que á favor de uno de ellos. El Juez del mercado resuelve en ambos casos el conflicto, adoptando como criterio la mayor utilidad, y sus fallos no admiten réplica.

Las funciones de Juez-árbitro son puramente honoríficas: los cuatro Jueces se renuevan todos los años por mitad en Junta general, pero pueden ser reelegidos. Dichos Jueces, asociados á tres individuos del Ayuntamiento, forman, bajo la presidencia del Alcalde, la Junta de gobierno, intervi-

niendo, por este medio indirecto, los propietarios de tierras en la administración de las aguas.

Los impuestos cargan exclusivamente sobre los propietarios del agua, y se recaudan directa ó indirectamente, en caso de insolvencia, vendiéndoles las aguas por cuenta de la administración.

CASTELLÓN

Exceptuando la capital de esta provincia, cuyas Ordenanzas datan del año 1785, ninguno de los demás pueblos de la Plana posee un verdadero reglamento para el régimen y policía de los riegos. Así como en Villarreal el regante que deje de aprovechar el agua en su turno pierde el derecho al riego, hasta que por el orden de situación de sus tierras le corresponde el disfrute en el turno inmediato, en Castellón, al empezar un tandeo, tienen derecho preferente al uso de las aguas los propietarios que no las utilizaron en el turno anterior; lo cual, además del desorden que introduce en la marcha general del aprovechamiento, ocasiona pérdidas de agua considerables.

De las cuatro jurisdicciones con derecho al reparto de las aguas de Mitjares, en la vega conocida con el nombre de la *Plana,* la de Villarreal es la que tiene mejor regularizado el servicio de los riegos, gracias á sus novísimas Ordenanzas, aprobadas por el Regente en 4 de Octubre de 1869. Para los efectos de la distribución de las aguas que discurren por su acequia, hállase la jurisdicción de Villarreal dividida en tres zonas, cada una de las cuales tiene señalado un orden en la rotación de los turnos y un período variable según la importancia del caudal disponible.

El señalamiento de días para los tres turnos se hace por el Sindicato, un día antes de aquel en que deba empezar el riego en la primera zona, y para ello se adopta un período distinto, según el caudal de la acequia, sea regular, exiguo

ó abundantísimo. En el primero y segundo caso, el período regulador de los turnos es de seis días para las dos primeras zonas, y de siete para la tercera; entendiéndose, no obstante, que si en alguna de las zonas termina el riego antes del período marcado, han de pasar indefectiblemente las aguas á la zona que en el orden establecido ocupa el lugar inmediato.

Cuando, por efecto de la escasez del caudal, no baste el período marcado para la duración del riego en cada una de las zonas, puede el Sindicato aumentar el turno normal de 19 días hasta 36 días, guardándose, sin embargo, en la duración de los turnos parciales la proporcionalidad establecida por los números reguladores. Si el caudal experimenta variaciones sensibles en el intervalo de una tanda, el Sindicato las toma en cuenta para prolongar ó acortar la duración de los turnos parciales, á fin de que las aguas resulten equitativamente distribuídas entre las tres zonas. En el caso en que por extremada sequía no basta el turno máximo para el riego de toda la jurisdicción, limita el Sindicato el número de hanegadas que cada propietario puede regar dentro del período asignado á la duración del riego en la zona respectiva. Los olivares, algarrobales y viñas que tienen derecho al agua, se riegan sólo dos veces al año, en las épocas que el Sindicato determina.

Sindicato.—De cuatro en cuatro años elige la comunidad de regantes, convocada en Junta general, un Sindicato, compuesto de siete Vocales y dos supernumerarios ó suplentes. Los primeros nombran su Presidente y su Vicepresidente de entre los siete individuos que constituyen la comisión ejecutiva. Para la elección del Sindicato, lo mismo que para la del Jurado, de que luego nos ocuparemos, todos los propietarios, ó los legales administradores de las tierras de regadío ó de artefactos establecidos en la jurisdicción, así como los colonos, en caso de no concurrir á las juntas los dueños, representan respectivamente un solo voto; pero en las demás juntas se computan los votos por superficie poseída, á razón de un voto por cada diez hanegadas.

Las funciones del Sindicato son: 1.ª, velar por los intereses de la comunidad, promover su desarrollo y defender sus derechos; 2.ª, proveer á la distribución y mejor aprovechamiento de las aguas; 3.ª, nombrar y separar á los empleados; 4.ª, formar los presupuestos y disponer los repartos ordinarios y extraordinarios, previa la aprobación de la Junta general; 5.ª, proponer á la Junta las obras cuyo coste exceda de 2.000 escudos, ó cualquiera otra gestión no prevista en el Reglamento. Las obras cuyo coste sea inferior á aque lla cantidad, puede aprobarlas y ejecutarlas por sí, sin conocimiento previo de la Junta.

Empleados.—Para la buena gestión de los asuntos marcados en el Reglamento, nombra el Sindicato, con arreglo á los principios por aquél establecidos, un Secretario, un Depositario, un Portero ejecutor y un Recaudador.

Para el ejercicio material del riego tiene el Sindicato bajo sus órdenes á un azudero, encargado de la vigilancia de la toma de aguas y de la distribución equitativa del caudal del río en lo que concierne á la jurisdicción de Villarreal, y á cinco celadores que cuidan de la buena dirección y distribución del riego en los respectivos brazales.

Jurado.—Un Jurado, compuesto de diez individuos é igual número de suplentes, elegidos entre los propietarios de tierras de regadío, resuelve y falla las cuestiones sometidas á su examen que se refieran á infracciones y abusos cometidos por los regantes, ó á las que cometieren los empleados en el ejercicio de su cargo. Preside el Jurado el Vocal del Sindicato que éste designa, bastando, para tomar acuerdo, que se reunan seis de los propietarios ó de los suplentes, si aquéllos no asistieren. El Jurado se reune siempre que hay cuestión ó asunto sobre que tomar acuerdo; sus sesiones son públicas y tienen lugar delante de la puerta de la Casa Capitular. Los juicios son orales y sumarios y los fallos causan ejecutoria sin recurso alguno de apelación, hayan ó no comparecido las partes al acto del juicio.

Disposiciones penales.—La responsabilidad pecuniaria se halla establecida en las Ordenanzas de Villarreal, lo mismo

para los regantes que infringen las disposiciones reglamentarias, que para los empleados de todas categorías, y aun para el mismo Sindicato.

En virtud del art. 18, el Sindicato que maliciosamente falte á cualquiera de las obligaciones indicadas en el Reglamento, incurrirá en una multa que no baje de 10 escudos, ni exceda de 70, á juicio y fallo ejecutorio del Jurado y previa reclamación ó denuncia por escrito de cualquiera de los regantes.

CATALUÑA

El Principado catalán se distingue de los reinos anteriores por el espíritu de asociación encarnado en los contratos rurales.

Allí el propietario casi nunca cultiva y apenas arrienda; la aparcería domina desde las formas más sencillas hasta la llamada ***rabassa morta*** y ***masoveria***, de las cuales la primera está á punto de desaparecer á impulso de la devastadora filoxera, y la segunda alberga al dueño y al colono por temporadas en la casa de la explotación y obliga á éste á ocuparla, siendo estímulo constante y precepto decisivo de población rural.

Hasta la aparcería acerca de ganados, citada en el tema taxativamente, existe en esta región, con los detalles que en su lugar respectivo se dirán.

Nos ocuparemos solamente en exponer las prácticas consuetudinarias de los contratos rurales en Barcelona, Gerona y Lérida, toda vez que los de Tarragona no ofrecen particularidad notable.

BARCELONA

En esta provincia los propietarios solamente cultivan allí donde las tierras están muy divididas; pocos son los que se ocupan en su gran propiedad.

El arrendamiento está más extendido, especialmente en los terrenos de regadío; pero cede el primer puesto al contrato de aparcería, que en aquella región NE. se distingue en dos grupos de espacialización local, cuales son, el *rabassa morta* y la *masovería*.

Como su nombre catalán indica, el primero dura lo que la cepa en estado de vida, aplicándose únicamente al cultivo de la vid. Los ejemplos que transcribimos de esta clase de contratos explican su mecanismo: cada vez son más raros, desde que los *rabassers* pretendieron sustituirse á los propietarios, á consecuencia de la muerte prematura de las cepas por causa de la filoxera. Actualmente se rigen estos contratos por el art. 1.656 del Código civil.

La masovería es contrato mixto de aparcería y arrendamiento, pues que hay renta en dinero y partición en frutos; pero tiene la característica de habitar el arrendatario en la casa de la finca, por lo cual favorece la población rural. Hay adehalas; mas, á pesar de que esta forma de utilizar la tierra es síntoma de pobreza y rutina, en Barcelona está aliada á algunos progresos agrícolas, como los referentes á la persecución de plagas, pues los propietariós enseñan el camino y el masovero lo sigue, mediante el auxilio de aquél, que le costea los insecticidas total ó parcialmente.

Por lo demás, el masovero parte con el propietario, en proporción varia, todas las cosechas, y se encarga hasta del culto de las capillas enclavadas en las casas señoriales, según se verá en su respectivo lugar.

Tales contratos suelen hacerse hasta por doscientos años.

Exceptuando éstos, suelen ser verbales ó privados los demás, pero se cumplen religiosamente.

No ofrecen novedad alguna, ni tampoco la administración de las aguas circulantes por los canales y acequias que cortan las planicies, según expondremos oportunamente.

He aquí ahora ejemplos de los contratos que ligeramente hemos indicado:

Contrato de arrendamiento semejante al de rozas andaluz.

D. N. N., propietario en San Andrés de Palomar de una hacienda llamada *Torre de Casa Reguera*, arrienda á D. N. Q. una superficie de la misma tierra, campo y secano, de una majada próximamente, equivalente á 49 áreas, por el tiempo, precio y bajo los pactos siguientes:

1.° Se hace este arriendo por cincuenta años, á contar desde hoy, y para que la plante de viña de buena calidad y al mejor estilo del país.

2.° El precio de este arriendo es de 60 pesetas anuales, pagaderas en igual día de la fecha, al señor arrendador ó á su encargado, en su habitación de Barcelona, y además, y del propio modo pagadera, la mayor cantidad que por contribuciones de toda clase se impongan á la tierra arrendada, en razón de su nuevo aprovechamiento para la viña. Se reserva el señor arrendador exclusivo derecho de cazar en la tierra arrendada y el coger alguna friolera de sus frutos y productos cuando la recorra.

3.° El señor arrendador decidirá por su libre arbitrio la dirección de las aguas pluviales del resto de la hacienda por dicha tierra arrendada, y la dirección de caminos por ésta para el expedito aprovechamiento de aquélla.

4.° Finido el tiempo de este arriendo, el señor arrendador podrá incorporarse inmediatamente la tierra arrendada, con todos sus plantíos y mejoras, pagando al arrendatario las tres cuartas partes del valor pericial que tengan sus cepas y árboles existentes; lo hará en cualquier tiempo y dentro la duración del arrendamiento, pero pagando en este caso el total valor pericial de lo dicho y además un 20 por 100 del mismo; y podrá hacerlo sin pagar ni abonar nada, siempre y cuando é inmediatamente que deje el arrendatario de cumplir en todo ó en parte el precedente arrendamiento.

Las dos partes contratantes se obligan á cumplir cuanto queda escrito y estipulado, y lo firman por duplicado en Barcelona á 1.° Octubre 1882.

Contrato de arrendamiento de un bosque para roturar.

Don N. N. arrienda á Don N. Q. la finca llamada *Santa Margarita ó Casanova,* en el partido de Berga, término de Serchs, bajo los pactos siguientes:

1.° El plazo del arriendo es de cinco años, prorrogándose de año en año, mientras no medie aviso por ambas partes con doce meses de anticipación.

2.° El precio del arriendo es de 1.700 pesetas anuales, pagaderas en dos plazos, comprometiéndose los arrendadores á invertir 100 pesetas anuales en gastos de reparación; y si en los cinco años no se acredita haber gastado 500 pesetas, lo que falte se abonará al arrendatario. Éste pagará todas las contribuciones, menos las extraordinarias, que se abonarán á medias.

3.° Los arrendadores no se oponen á que el arrendatario roture diez cuarteras de bosque sobre el que los habitantes de Berga pretenden tener derecho á leñar, no pudiéndose extender la roturación á mayor número de cuarteras, ni vender árboles ni arbustos de las tierras roturadas. Si por reclamación del Ayuntamiento ó por los vecinos de Berga

no practicase el arrendatario la roturación indicada, podrá, de común acuerdo con los arrendadores, realizarla en los bosques de propiedad exclusiva de los mismos hasta completar las diez cuarteras, con prohibición de cortar árbol alguno. El arrendatario explotará dichas diez cuarteras roturadas un año más, después de los cinco de este arriendo.

4.° El arrendatario podrá leñar, cortar ramas y algún que otro árbol exclusivamente para las necesidades de la explotación de la finca y de su familia, sin que pueda venir en perjuicio de los bosques.

5.° El arrendatario se obliga á cultivar la finca á estilo de los mejores labradores del país. Cuando llegue el caso de dejar la finca, deberá entregarla en el estado en que la encontrara al principiar este arriendo, esto es, con las labores necesarias, pudiendo, en su consecuencia, retirar en tiempo oportuno la cosecha entonces pendiente.

6.° La falta de cumplimiento de cualquiera de las condiciones estipuladas en este contrato lo hará nulo y sin efecto alguno, viniendo empero el arrendatario obligado al pago de la anualidad corriente del precio del arriendo.

Contrato de arrendamiento para tierras de regadío.

Doña N. N. arrienda á Don N. Q. por quince años una porción de tierra campo, de tres mojadas y catorce mondinas, sita en San Baudilio de Llobregat, bajo los pactos y condiciones siguientes:

1.° Que el arrendatario, durante dicho tiempo, debe cultivar la designada tierra según uso y estilo de buen labrador; y expirado el espresado tiempo, dejarla en nada por su culpa deteriorada.

2.° Que al finir este arriendo deberá el arrendatario dejar la tierra en el estado en que se encontrara tres años antes de finir este arriendo, sin pretender bonificación de ninguna clase.

3.° Que todas las contribuciones, así ordinarias como ex-

traordinarias, que gravitan y se impongan en lo sucesivo á la designada tierra, continuará pagándolas la arrendadora.

4.° Que vendrá á cargo del arrendatario conservar limpios y en buen estado los cauces y valles de desagüe que existan en dicha tierra, limpiándolos cuando menos una vez cada año, siendo preciso que los referidos valles de desagüe tengan profundidad suficiente para la fácil salida de las aguas, y cuando menos un metro de ancho.

5.° La entrada y salida para vehículos y caballerías destinadas á las faenas de dicha tierra deben ser por la parte del río Llobregat.

6.° Que el arrendatario no podrá utilizarse de las cañas ni árboles que existan en los terraplenes que cercan la expresada tierra, no debiendo además dar entrada á los rebaños por ningún concepto.

7.° Que en el caso de que, por avenidas del río Llobregat, desapareciese parte de la tierra arrendada, promete la arrendadora tener alguna consideración en el percibo del precio concertado.

8.° Que si un año antes de finir este arriendo no se dan mutuamente despido, continuará por otro igual con los pactos y precios que se convengan. El precio de este arriendo es de 28 duros y 10 reales por mojada, ó sean 109 duros, 15 reales y 17 maravedises anualmente, pagaderos por semestres anticipados; siendo de advertir que, á su vez, debe el arrendatario pagar el agua que necesite para regar dicha tierra al canal de la derecha del Llobregat.

Contrato de aparcería para replantar una viña con cepas americanas y explotar otros cultivos por doscientos años.

Don L. R., propietario de la finca denominada *Can-Torras*, sita parte en término de Gélida y parte en el de San Lorenzo de Hortons, concede á A. E. y R., vecino de San Lorenzo de Hortons, el cultivo de la pieza de tierra, de pertenencias

de la nombrada finca de *Can-Torras*, de cabida dos y media mojadas, sita en el término de Gélida, la cual es parte de la pieza de tierra que cultivaba dicho E. y que hoy ha renunciado por escritura á favor del propietario.

Linda esta pieza al N. con la que cultivó L. R., al E. con tierras de la misma finca, mediante Llorente, y al S. y O. con otras piezas de la misma finca. Este contrato se hace con los siguientes pactos:

1.° El cultivador E. deberá tener la pieza de tierra que se le concede bien desfondada y preparada, y plantará á sus costas las cepas americanas resistentes que el propietario le entregará, de modo que quede poblada toda la viña dentro del término de los seis años siguientes á la fecha del presente contrato.

2.° El cultivador E. deberá cultivar la expresada pieza de tierra á uso y costumbre de los mejores agricultores, haciendo en ella toda clase de trabajos y gastos que requiere el perfecto cultivo de las cepas americanas y de todo lo demás que se plante en dicha pieza de tierra; azufrando y sulfatando, siempre que sea necesario, como asimismo abonando la tierra con estiércol y de todo cuanto sea útil para que produzca abundantemente buenas uvas y buenos granos, todo á costa del cultivador, á excepción del azufre y sulfato de cobre, de los cuales pagará el propietario una tercera parte.

3.° De las uvas que se cosechen en esta pieza de tierra entregará el cultivador al señor propietario un tercio, siendo para él los restantes dos tercios, obligándose el propio cultivador á recoger por separado las partes de uvas negras y blancas que toquen al señor propietario y llevarlas en esta forma, á su costa, á los lagares de *Can-Torras*. La partición se practicará en la viña á portaderas, pesándose éstas, si el señor propietario ó el que lo represente quiere, antes de ser llevadas al lagar; debiendo escoger el señor propietario ó encargado de las portaderas las que quiera, no pudiendo el cultivador vendimiar hasta que se le haya dado la orden de hacerlo, pero entregando las partes correspondientes al se-

ñor propietario, sin falta, en los días que estén abiertos los lagares de *Can-Torras*.

4.° Las partes de todos los granos, sean de la clase que sean, que se cosechen en esta pieza de tierra, se partirán por quintas partes, es á saber: una para el señor propietario, y las restantes cuatro partes para el cultivador; las legumbres y patatas por séptimas partes, esto es, $^1/_7$ el propietario y $^6/_7$ el cultivador; á excepción de las uvas, que, como se ha dicho en el pacto anterior, son un tercio para el propietario y dos tercios para el cultivador. Éste se obliga á segar, arrancar y apilar por docenas las garbas y todo lo demás en la misma pieza, dentro de los ocho días de haberse principiado la siega ó arranque y recolección, sin poderse llevar cosa alguna hasta que se hayan partido los dichos granos por el señor propietario ó un encargado, el cual recogerá y se llevará las partes que le correspondan.

5.° El cultivador, previo acuerdo del propietario, podrá plantar alrededor de la pieza, ó donde designe éste, algunos olivos ó algún otro árbol frutal, de cuyos frutos dará un tercio al señor propietario.

6.° Todas las contribuciones que gravaren esta pieza de tierra, exceptuando el impuesto de consumos, serán de cargo del señor propietario.

7.° El cultivador deberá pagar al señor propietario cada año, en 24 de Junio hasta la terminación de este contrato, cinco pesetas en efectivo; en caso de no abonar en dicho día la referida anualidad, el señor propietario podrá cobrarse en frutos su equivalencia y un tercio más de lo estipulado, en pena de no haber cumplido con dicho pago. Si se diera el caso de que en algún año se perdiera la mitad de la cosecha por razón de pedrisco (y no por ninguna otra calamidad que pudiera sobrevenir), en aquel año el cultivador no pagará la anualidad expresada en este pacto.

8.° El señor propietario se reserva para sí y los suyos el derecho de pasearse por la pieza de tierra y tomar la fruta que deseare para su uso particular, así como el de cazar y el de abrir caminos y desviar aguas. Si éstos fueren para su

utilidad particular, deberá indemnizar al cultivador el perjuicio que tal vez le ocasionare en la plantación.

9.° Si se experimentare que el cultivador cometiera algún fraude en las partes que ha de dar al señor propietario ó que molestase á los demás cultivadores, la primera vez pagará los perjuicios; la segunda, los perjuicios y 50 pesetas, y la tercera vez será despedido de la pieza de tierra, sin tenerle que abonar cosa alguna por ninguna razón, quedando nulo el presente contrato.

Igualmente si el cultivador dejare de hacer con perfección cualquiera de las labores necesarias para el buen cultivo de la viña, el propietario se cobrará en aquel año las partes de uva que correspondieren al cultivador, como pena impuesta á éste; y si dicho cultivador reincidiere por segunda vez en la falta de cualquiera de dichas labores, quedará finido este contrato, pudiendo el señor propietario despedirle ó incorporarse la pieza sin ministerio de justicia.

10. El señor propietario se reserva por treinta días, contados desde el de la notificación por escrito, el derecho de prelación ó *fadiga* en todos los traspasos que el cultivador haga de esta concesión.

11. Finado el presente contrato, que durará *doscientos años,* volverá la pieza al propietario, sin que tenga que abonar cosa alguna el cultivador ó los suyos, antes bien, éste, por sí y los suyos, renuncian á cualquiera ley ó costumbre que pudiera venir á su favor, no sólo con respecto á los derechos de mejoras y aumentos, si que también á rebajas de pagos en frutos ó especies y en dinero, obligándose, como se obligan el cultivador y los suyos, á pagar bien y fielmente las partes de frutos y cantidades estipuladas en este contrato sin ninguna clase de rebaja por ningún concepto.

12. Si llegase el caso de tener que acudirse á juicio por infracción de cualquiera de los pactos de este contrato, en todo ó en parte, el cultivador se sujeta al tribunal de primera instancia de San Feliú de Llobregat y demás que en derecho hubiera lugar, ante el cual quiere ser compelido para que le apremien á su cumplimiento por rígida ejecu-

ción como por sentencia definitiva, pasada en cosa juzgada y consentida, que por tal la recibe, con obligación general de bienes é indemnización de costas, daños y perjuicios.

Y para mutuo resguardo firman por duplicado este documento que, aunque privado, quieren tenga la misma fuerza y validez que si fuese público, pues cada una de las partes se reserva el derecho de elevarlo á escritura pública á su costa.

Gélida, á..... de.....

NOTA. — *Hay otros contratos iguales por* cien años.

Contrato de rabassa morta por sesenta años.

Partida de tierra llamada.....

En San Feliú de Rodós.

Don I. C. concede á *rabassa morta* por sesenta años á Don N. N. una pieza de tierra, de cabida dos cuarteras de sembradura, poco más ó menos, bajo los pactos siguientes:

1.° Que deberá plantar las tierras de buenas clases de cepas, y cuidarlas á uso y regla de buen labrador, reservándose el amo el hacer caminos.

2.° Que el aparcero se obliga á pagar las partes dominicales de cuatro, una para el amo y tres para él, de todo fruto que dé la tierra, excepto las cebollas, escarola y demás, que lo tendrá franco.

3.° Que el modo de partir será haciendo el aparcero cuatro montones de los productos, y hecho esto, el aparcero avisará al apoderado del amo, teniendo éste la facultad de elegir el montón que mejor le parezca, estando el aparcero obligado á llevar las partes *dominicales* á Moya.

4.° Que el aparcero no podrá llevarse nada que antes no se haya pesado, á fin de que sean iguales las partes del amo y las del aparcero.

5.° De los pagos impuestos á la tierra por el Gobierno, el aparcero pagará tres cuartas partes, y el amo una cuarta parte.

6.° Que, pasados los sesenta años de este contrato, vol-

verá la tierra á poder del amo, y si antes de este tiempo se encontraran á faltar la mitad de las cepas ó ciertos trozos, también volverá á su poder.

7.° Que si el aparcero, á los veinte años que se le haya entregado la tierra, no la ha plantado, el amo se apoderará de ella; y si está un año ó dos sin podar, el amo mandará hacerlo á costas del aparcero; y si pasa más tiempo, el amo se apoderará de la tierra, perdiendo el aparcero todos sus derechos.

8.° Que si se notase que alguno de los aparceros de la heredad diese molestia, por ser poco fiado ó por otras causas, á los demás aparceros, el amo le podrá quitar su tierra.

9.° Si al finir los sesenta años las viñas están en estado de poder dar fruto, y se convienen el amo y el aparcero, podrán prorrogar este contrato por el tiempo que quieran.

10. El aparcero no permitirá que ninguna clase de animal apacente dichas tierras; y

11. Que el aparcero que no observara estos pactos, quedará fuera de la tierra, sin abonarle ningún perjuicio.

Contrato de rabassa morta por veinte años.

Don J. C., propietario, en el pueblo de San Andrés de Palomar, de una hacienda llamada *Casa Sitjá,* arrienda á Don N. N. una superficie de la misma, de una y media mojadas, equivalentes á 73,15 áreas, y se hace este arriendo por el tiempo de veinte años, á contar desde hoy, por el precio y bajo los pactos y condiciones siguientes:

1.° En el año... deberá el arrendatario tener la tierra arrendada bien plantada de cepas de buena calidad, al mejor estilo de la comarca, pudiendo sembrarla hasta el año... evitando perjudicar las cepas; y en lo sucesivo no podrá sembrarla, y sí debe destinarla exclusivamente á viña, cultivándola, abonándola y mejorándola, cual acostumbran los mejores labradores del país; no obstante, se le permitirá plantar hasta diez árboles frutales, que no sean nogales. Desde el momento que dejase pasar dos años sin cultivarla

con perfección, y también en el caso de faltar la tercera parte de las cepas, se tendrá por completamente acabado este contrato.

2.° El arrendador se reserva el derecho de cazar y de vigilar la labor de la tierra y cultivo de la viña, á cual objeto podrá por sí, ó su encargado, visitar la tierra como y cuando quiera; y cualquiera duda ó dificultad que ocurra sobre dirección de aguas, caminos, márgenes, rasas y rodalías de la tierra, las dirimirá arbitrariamente el señor arrendador.

3.° El arrendatario no podrá vendimiar sin obtener permiso expreso del dueño, á quien entregará la tercera parte de la uva ó vendimia: además le pagará... pesetas por cuartera de tierra, en concepto de contribución que por dicha tierra corresponda al arrendador. La entrega de frutos y pago en dinero las hará anualmente al arrendador ó á su encargado, en el local que se le designe, mediante recibo escrito, pues será la única prueba de su cumplimiento; entendiéndose que las pagas en dinero serán por anualidades vencidas, principiando la primera paga vencida en... El arrendador podrá hacer vigilar la operación de vendimiar á costa del arrendatario, pagando éste al vigilante que aquél ponga 4 pesetas diarias durante la vendimia.

4.° El arrendatario sólo podrá transmitir su derecho sobre la tierra arrendada á persona de entera satisfacción del arrendador, participándoselo por escrito, minuciosamente y con quince días de anticipación, pudiendo usar éste el derecho de prelación que se reserva.

5.° Finido el tiempo de este arriendo, ó terminado por faltar el arrendatario á cualquiera de sus precedentes pactos, el arrendador podrá incorporarse por sí desde luego la tierra arrendada, sin derecho á pago ni indemnización de clase alguna bajo ningún pretexto.

Las dos partes contratantes se obligan á cumplir cuanto queda escrito y estipulado en este contrato, al cual reconocen igual valor que si fuese escritura pública, y lo firman por duplicado.

Contrato de masovería.

Don J. C., propietario en Santa María de Oló de una hacienda de 325 mojadas de tierra, toda junta, campo, huerta, viña y bosque, con una gran casa llamada *Manso Solá* y una iglesia pequeña llamada *San Esteve* y un molino harinero con su casa, la arrienda á Don N. N. por tres años, bajo los pactos y condiciones que siguen:

1.° El arrendatario habitará continuamente dichas casas con su familia, cuidando esmeradamente su conservación y la de sus dependencias, y de la limpieza y servicio de la iglesia; para la conservación de las casas empleará dos jornales de maestro de casas ó carpintero cada año; caso de hacerse obras mayores, contribuirá á ellas ayudando á los trabajadores y llevándoles con sus animales todos los materiales para la obra.

2.° El arrendatario cultivará á estilo y regla de buen labrador toda la tierra de sembrar, manteniendo las acequias y caminos y arreglando los desprendimientos; sembrará en ella buenas simientes á estilo del país, limpiándola de malas é inútiles hierbas; conservará y cultivará con toda perfección la huerta, y la tendrá bien plantada de árboles frutales; cultivará esmeradamente la viña, conservándola, aumentándola y mejorándola; cuidará de la conservación, seguridad y aumento del bosque, todo lo cual pagará á sus expensas. La conservación y limpieza de la acequia, presa y balsa para servir el agua al molino y al riego, se pagará á medias.

3.ª El arrendatario puede aprovecharse de la leña *terrera* que necesite para su gasto; de toda la *brisa* y de todas las hierbas y bellotas, pero con tal de que si tiene cabras no perjudiquen, á juicio del propietario, y nunca excedan de ocho; toda la demás leña *terrera* y todo árbol son para el propietario y para su exclusivo provecho, y no se podrá cortar uno solamente sin su permiso. Todo estiércol y cualquiera clase de abono procedente de grano, paja, etc., y otros que se ha-

gan en la hacienda, se aprovecharán exclusivamente para abonarla.

4.° El arrendatario pagará anualmente al señor arrendador seis gallinas y 350 pesetas en el día de Navidad, seis pollos el día 15 de Agosto, la mitad de los productos del molino, del vino, aceite y fruta y de los censos en especie que se paguen á la hacienda; dos séptimas partes del grano de espiga, pero solamente el cuarto si es *cullita de la costa ó de rompuda,* y de toda legumbre, maíz, habichuelas y tardainas hechas en *labrada.* Pagará también toda contribución, á excepción de la territorial.

5.° El arrendatario, en nombre y representación del arrendador, celebrará anualmente, pagándola á sus costas, la fiesta que se acostumbra en el día de San Esteban, 3 de Agosto, y abonará las limosnas de los Oficios, gastos de cera y demás, *haciendo también la vida* (manteniendo ó sosteniendo) á los sacerdotes; y el día de la degollación de San Juan, 29 de Agosto, hará la limosna de panes de libra hasta de cuatro cuarteras de trigo, de las que pondrá dos el propietario y las otras dos y el trabajo de hacer y cocer el pan el arrendatario. Cuidará también de guardar, conservar y servir todas las vestiduras, muebles é inmuebles sagrados de la iglesia.

6.° El señor arrendador se reserva para sí y para su representante en Barcelona el mejor cuarto de la casa, y cuando uno de los dos vaya á la hacienda, el arrendatario le mantendrá y asistirá por dos pesetas diarias, dejándole también buena caballería con que recorrer la hacienda; se reserva coger verdura del huerto y toda clase de frutos que quiera, así como la vendimia que le den los varios *rabassers* de algunas partes de viña de dicha hacienda que quedan exceptuadas de este arrendamiento, y dicho arrendatario las recibirá y hará vino al paso que vayan trayéndolas á la casa, y á su tiempo lo colocará en los *bissells,* teniéndolos antes bien dispuestos; todo lo cual hará también con la vendimia correspondiente al propietario de este arrendamiento, sin contarle ni una peseta por estos trabajos, ni tampoco

por llevar los granos y toda clase de frutos correspondientes al propietario, á su casa de Moyá, inmediatamente que se le mande.

7.° El arrendador y arrendatario mutuamente se tendrán por prorrogado este contrato por un año, mientras no se avisen su despido y fin de arrendamiento; pero, en todo caso, se tendrá por inmediatamente finido desde el momento que se deje de cumplir lo que queda escrito y estipulado, quedando para el propietario toda la paja y estiércol que haya en la hacienda en el momento de quedar acabado este contrato. Las dos partes prometen cumplirlo, y lo firman por duplicado en Barcelona, á 10 de Octubre de 1877.

Contrato de masovería respecto á huerta y viña.

Don J. C., propietario en Horta, arrienda á Don N. N. por seis años la casa y heredad llamada *Don Juan,* con otras tierras separadas, sitas en los términos de San Andrés de Palomar y San Martín de Provensals, bajo los pactos y condiciones siguientes:

1.° El arrendatario debe habitar continuamente la casa, menos dos cuartos, que son para el arrendador, pagando 40 duros anuales por alquiler.

2.° El arrendatario cuidará esmeradamente de la conservación de la casa y de sus dependencias.

3.° El arrendatario ó masover deberá cultivar la huerta y frutales de la finca á uso y estilo de buen labrador, cuidar, podar y regar los árboles y conservar los caminos que quiera hacer el arrendador, no pudiendo plantar ni sembrar nada en ellos sin permiso de éste, quedando á favor del propietario la mitad de las naranjas y demás fruta, y la otra mitad del masover.

4.° El masover deberá pagar cada año, el 25 de Junio, por cada mojada de secano, 11 duros; y 42 duros en dos pagas iguales cada año en dicho día y en 25 de Diciembre, por cada mojada de regadío, á excepción de una mojada,

que no tiene paso, por la que pagará 36 duros cada año en los días citados.

5.° Debe el masover cuidar y abonar las viñas á uso y costumbre de buen labrador; hacer y tener las acequias bien limpias y arregladas, hacer acodos y repoblar de nuevo en lo que haya huecos y en su debido tiempo, abonarlas cuando convenga, pagando el abono el arrendador; y el vino que resulte de ellas será partido á medias, pagando cada uno la parte que se acuerde, del azufre que se emplee para la conservación de los frutos.

6.° Queda obligado el masover á hacer el vino, en los lagares de la casa de la heredad, procedente de las uvas de las viñas de ella, y colocar el correspondiente al señor arrendador en las cubas de su propiedad que tiene en la bodega, pagando dicho señor los *adops* de las pipas, prensa y demás, avisando el masover el día que se trasegará, para poder el arrendador poner un hombre de su confianza, y demás usos que convengan.

7.° Deberá el masover pagar y llevar todos los años al arrendador en Barcelona un par de capones y un par de gallinas, todo bueno, cuando se le pidan.

8.° El masover pagará todas las contribuciones, menos la territorial.

9.° El arrendador y el arrendatario mutuamente se tendrán por prorrogado este contrato, por un año, mientras no se avisen su despido y fin de arrendamiento; pero en todo caso, se tendrá por inmediatamente finido desde el momento que se deje de cumplir lo que queda estipulado. Las dos partes prometen cumplir este contrato, y lo firman por duplicado.

Contrato de masovería respecto á tierra y bosque.

Don J. C., propietario en San Juan de Oló, arrienda á Don N. N. una hacienda y casa sita en aquel término, bajo los pactos y condiciones siguientes:

1.° El arriendo es por dos años forzados, y los demás vo-

luntarios; pero si una de las partes quiere marcharse, deberá avisar con quince meses de anticipación.

2.° El arrendatario ó masover cuidará esmeradamente de la conservación de la casa y de sus dependencias.

3.° Deberá el masover cultivar las tierras á uso y costumbre de buen labrador, manteniendo las acequias, arreglar las paredes y *esllavisadas,* abonarlas y sembrar en ellas buena labor, y pagará al amo dos séptimas partes del grano de espiga; pero solamente el cuarto si es cosecha de la *costa;* la cuarta parte del maíz, legumbres, habichuelas, y otras tardanías que cogerá en *llauradas;* las que haga en *fangada* (labor de laya) serán francas para él.

4.° Los ganados de cerda y sus productos son á medias.

5.° El masover puede tener hasta ocho cabras, cuidando que no hagan daño á ninguna planta, y si lo hiciesen, el amo puede quitarlas inmediatamente.

6.° Pagará el masover 32 duros anuales por beneficios de la casa, y también las contribuciones personales; las demás las paga el amo.

7.° El masover debe cuidar del bosque, sin poder arrancar ningún árbol sin permiso del amo.

8.° La casa del molino queda á cargo del masover, y por ella pagará 20 duros anuales y la mitad de los productos del molino.

9.° Debe hacerse un inventario de todos los muebles existentes en la casa y en el molino.

10. En tiempo de recolección, si el amo manda una persona para recoger la parte que le corresponde de los productos, el masover debe mantenerla y ayudarle.

11. El masover dará al amo la mitad del vino que recoja, del aceite y de toda la fruta.

12. Será obligación del masover cuidar los árbolas, expurgarlos y plantar nuevos, poniéndose de acuerdo con el apoderado del amo.

13. El masover podrá emplear en la conservación de la casa dos jornales anuales de maestro de casa ó carpintero.

14. Los censos en especie que paga anualmente la here-

dad se separarán antes de medir el grano para partirlo.

15. El masover pagará cada año, en 25 de Diciembre, seis gallinas, y seis pollos en 15 de Agosto, todo ello de buena calidad.

16. El masover hará cada año pan para las limosnas, empleando cuatro cuarteras de trigo, poniendo dos el arrendador y las otras dos el masover.

17. El masover celebrará la fiesta anual en nombre del amo, pagando los gastos de cera y demás de los oficios que se celebren, y asimismo mantendrá á los sacerdotes.

18. El masover no podrá vender paja ni estiércol sin permiso del amo.

19. El masover no podrá tener de su propiedad más que dos bueyes, dos burros y otro animal.

20. Siempre que el amo ó el masover se den el despido, el masover deberá dejar la mitad de la paja y estiércol.

Riegos de la provincia.

Surcan el suelo de esta provincia el canal de Manresa, el de la Infanta, el de Moncada, el de la derecha del Llobregat, la acequia Condal, la de *Deu Bon*, Cardona y otras secundarias.

La propiedad del canal de Manresa la posee el Municipio de la ciudad de este nombre, y los dueños de las tierras tienen derecho al riego de las mismas, dentro del término de la referida ciudad, en virtud de Real concesión hecha por el Rey Don Pedro III de Aragón, en 23 de Agosto de 1339.

El régimen y administración de los riegos se ajustan á los preceptos del Reglamento aprobado por Real orden de 5 de Noviembre de 1859. Encomienda este Regamento el régimen y administración del canal al Ayuntamiento y á la comunidad de regantes, representada por una Junta directiva que la general elige de su propio seno.

Junta general.—Componen la Junta general, bajo la presidencia del Alcalde de Manresa, todos los Concejales del Mu-

nicipio y los propietarios de las tierras regadas. El números de votos se computa á cada propietario por la superficie que posee en la proporción siguiente: desde 0,01 á 0,50 hectáreas, un voto; desde 0,50 á un hectárea, dos votos, y así sucesivamente, ganando un voto por cada media hectárea de más poseída. Los individuos del Ayuntamiento emiten su voto como Concejales, independientemente de los que como propietarios puedan corresponderles.

Son de la competencia de la Junta general las atribucio siguientes: 1.°, nombrar la Junta de gobierno en la forma que luego indicaremos; 2.°, elegir todos los años dos revisores de cuentas y dos suplentes encargados de examinar las que rinda el Tesorero; 3.°, aprobar estas cuentas y los repartos extraordinarios propuestos por la Junta directiva; y 4.°, resolver sobre cualquier asunto para el que no esté aquélla expresamente autorizada.

Junta directiva.—Componen la Junta directiva el Alcalde de Manresa, Presidente, dos Concejales, tres propietarios no labradores en representación de los que, sin ejercer por sí mismos la industria agrícola, poseen tierras regadas en la zona del canal, y tres propietarios labradores representando á la clase respectiva. Cada uno de estos dos últimos grupos de vocales y de sus respectivos suplentes es elegido en Junta general por los votantes de las clases similares.

Para poder ser elegido vocal ó suplente son condiciones indispensables: poseer el propietario-labrador, por lo menos, 0,60 hectáreas de tierra en la zona del canal, y 1,80, por lo menos, el no labrador; no adeudar cantidad alguna á los fondos colectivos, y no estar procesado criminalmente.

El Alcalde y los dos Concejales son vocales natos, y por lo tanto inamovibles; los demás se renuevan por mitad cada dos años, empezando el turno por dos labradores y un propietario designados por la suerte.

La Junta directiva ejerce funciones análogas á las que, al ocuparnos de la administración de otras acequias, hemos indicado, y constituída en tribunal, dirime las contiendas que afectan al régimen y policía de los riegos. Contra sus acuer-

dos cabe recurso de alzada ante el Gobernador civil de la provincia.

A las órdenes de la Junta de gobierno se hallan los acequieros y guardas necesarios al servicio.

Hasta hace pocos años, el canon de riego háse satisfecho con el treinteno de los frutos; pero resultando algo vejatoria la recaudación en este sentido, se ha sustituído por un tipo fijo, en metálico, que se abona por unidad de superficie; ésta en la localidad es la cuartera, que equivale á 29 áreas 77 centiáreas, satisfaciéndose una cuota variable de 3 á 3,75 pesetas por unidad regada, que equivale á 10 y 12,50 pesetas por hectárea. Parte del agua de este canal también se utiliza para el movimiento de algunos artefactos, y en este caso la unidad dinámica es el caballo de fuerza y satisface una cuota media de 3,50 pesetas.

Los nuevos regantes pagan de entrada 100 pesetas por unidad regada (que es la cuartera) y equivale á 335,20 pesetas por hectárea, satisfaciendo en lo sucesivo la cuota anual que hemos detallado anteriormente.

El canal de la Infanta, patrimonio de una comunidad de regantes constituída por los propietarios que emprendieron la construcción y los que han sido admitidos por la Junta directiva de la misma, mediante el pago de una cuota proporcional á la superficie que poseen dentro de la zona beneficiada, es el más importante de la provincia, no tan sólo por su caudal y superficie regada, sino por los aprovechamientos industriales á que da lugar.

Su dotación destinada á riego, aparte de la destinada á fines industriales, es de 1.615 litros por segundo.

El precio unitario para el centímetro cúbico es de 2.500 pesetas.

El canon de riego puede decirse que hasta cierto punto no existe; pues siendo los regantes los mismos propietarios, no tienen que hacer desembolso ninguno, puesto que los gastos resultan cubiertos con exceso por los ingresos de los industriales.

Este canal se rige por un Reglamento aprobado por la co-

munidad de regantes el 8 de Enero de 1852. En él se fijan las atribuciones de las diferentes jerarquías y sus relaciones con los derechos y deberes de funcionarios y usuarios, notándose la falta de un Jurado de aguas, acaso porque la abundancia de las mismas evite conflictos que hacen necesario el tribunal.

En los meses de verano se establece un tandeo por hijuelas, y no se extiende á las acequias, porque el caudal disponible permite que éstas lleven constantemente su dotación normal. Las tierras disfrutan de uno ó dos riegos por semana, según las zonas. La Junta directiva del canal suele dejar libre de turno el domingo, en cuyo día concede el riego á los propietarios que por causa debidamente justificada no hayan hecho uso de las aguas al corresponderles por turno, así como se reserva también el derecho de concederlas para los cultivos especiales que necesitan riegos extraordinarios.

El celador de vigilancia es árbitro en la decisión de los incidentes á que da lugar el aprovechamiento de las aguas, pudiendo los usuarios apelar de sus resoluciones ante la Junta directiva. De las lesiones de derecho que ésta pueda inferir á cualquier propietario, puede llevarse la queja á la Junta general, en la cual tiene voto todo propietario que posea, por lo menos, una mojada de tierra, sin que se produzca el caso de que un mismo propietario reuna varios votos por poseer cierta superficie, conforme hemos hecho notar sucede en la Junta general de regantes del canal de Manresa.

La zona del canal de Moncada, en la cuenca del Besós, se halla dividida en tres distritos, cada uno de los cuales tiene, según reglamento, dos turnos de riego por semana, reservándose los domingos para adjudicar un riego extraordinario á las tierras de la totalidad de la zona que á juicio del Acequiero y los repartidores lo necesiten. La Junta directiva de la Comunidad se reserva, sin embargo, el derecho de alterar el tandeo en la forma que la equidad exija en relación con el caudal disponible y las necesidades de los cultivos. El reparto de las aguas se hace por un Acequiero y por los repartidores que se hallan á sus inmediatas órdenes.

Canon.—El canon varía de 4 á 10 pesetas por mojada, ó de 32 á 80 reales por hectárea, según la cantidad á que anualmente ascienda el presupuesto de gastos.

Régimen y administración de las aguas de Moncada.—Los propietarios de las aguas de la acequia condal forman una Asociación cuyo régimen, constitución y gobierno se ajustan á los preceptos de sus Ordenanzas especiales de 22 de Marzo de 1842.

Para el servicio de los riegos y el movimiento de artefactos establecidos en la zona de la acequia hay un Reglamento aprobado por el Gobierno por Real orden de 12 de Junio de 1846. Nada particular ofrece este Reglamento después del examen que en otra parte hemos hecho de sus similares de las huertas de Valencia y Murcia. Con el nombre de *Tribunal conservador* existe en la acequia de Moncada un Jurado parecido al *Consejo de hombres buenos* de Murcia, llamado á resolver, por información sumaria y verbal, los incidentes que afectan al régimen y policía de los riegos.

El canal de la derecha del Llobregat, de propiedad del Estado, desde Junio de 1874 tenía establecida una clasificación especial para la determinación del canon de riego; pero desde el año 1889 ha sufrido alteración, pues para esa clasificación preliminar se ha prescindido de la superficie total regada, limitándose única y exclusivamente á la clase de tierra que se debía regar, y así, en efecto, el agua que se utiliza se destina al riego ó al embalse para el *desalamiento* ó *estañamiento,* como se denomina en la localidad.

Atendido á estas consideraciones, el canon de riego por año y hectárea vigente es el que sigue:

	Pesetas.
Para terrenos de clase superior.........	50,00
— — — 1.ª	31,00
— — — 2.ª	25,75
— — — 3.ª	20,50
— — — 4.ª	15,25
— estañamientos..................	8,00

La clasificación que antecede se ha inspirado en las consideraciones siguientes: se entiende por terrenos de clase

superior los destinados á viveros y árboles frutales, debiendo tener una plantación de 150 árboles por hectárea, y además dicha plantación deberá presentarse en un estado de producción regular.

Los terrenos cuyo número de árboles no alcance al tipo antedicho, y los que presenten el arbolado en un estado de escasa producción, se clasifican como de primera calidad.

Todos los terrenos enclavados en las zonas regables de la *Acequia del Plá den Mas,* ó lateral de *Santa Coloma*, y en la zona regable de la acequia *Superior*, y todos los que para el riego toman el agua directamente del *Canal principal* en la parte comprendida entre la presa de toma y el molino de San Baudilio, se consideran generalmente como de 1.ª clase, así como los demás terrenos similares enclavados en la zona regable.

Los terrenos de buena calidad, cuya fertilidad es visiblemente menor que la correspondiente á los anteriormente indicados, se consideran como de segunda clase.

Se clasifican como de cuarta clase los terrenos en su primer período de producción, provenientes de terrenos incultos, después de haber sido embalsados durante tres años sucesivos. Cuando la calidad y producción de estos terrenos mejora visiblemente á favor del laboreo y de los sucesivos embalses, se clasifican como de 3.ª clase.

Se considera como terrenos propios para la práctica del estañamiento todos los conocidos en la localidad por *marinas*.

La Acequia Condal, construída en su primera parte durante la dominación romana, ha venido á ser, en su estado actual, propiedad del Cabildo municipal de Barcelona y de los propietarios de tierras y artefactos, que utilizan sus aguas.

La parte de la Acequia Condal que utilizaba en sus primeros tiempos las aguas que discurrían á cielo abierto por el cauce del río Besós, á más del Ayuntamiento de Barcelona y propietarios ya citados, era propiedad del Real Patrimonio; desaparecida la corriente superficial del río Besós,

la necesidad de procurarse agua hizo, en el año 1778, que se practicara una galería subterránea de captación, en el cauce, á costa del referido Ayuntamiento y propietarios, sin que el Real Patrimonio accediera á contribuir en la parte que le correspondía.

De igual modo, en 1838, y años más tarde, se han abierto galerías nuevas y se han hecho trabajos de verdadera importancia para la elevación de las aguas, y han continuado, siendo costeados en la misma forma y sin participación ninguna del Real Patrimonio, como así se hace constar en las nscripciones de las lápidas colocadas al principio de cada una de las obras construídas.

El agua que conduce la Acequia Condal, y que se destina al riego, satisface un canon en extremo variable, pues oscila entre cuatro y diez pesetas la mojada, ó sea de ocho á veinte pesetas la hectárea, según los gastos efectuados durante el año.

La acequia *Deu Bon,* en el término de *Llerona,* así como la de la mina de Badalona y la de la mina de Santa Coloma, son propiedad de sus respectivas comunidades de regantes, y, como es lógico, el canon de riego varía constantemente, según los gastos que anualmente se efectúen para la administración y conservación de las mismas, puesto que la cuota que satisfacen sólo tiene por objeto el cubrir aquéllos.

En la misma forma está la acequia de Cardona, propiedad de la villa de este nombre, que en 11 de las kalendas de Agosto de 1216 ya usaba el derecho al riego con las aguas del *Aiguadora,* según consta en la escribanía pública de dicha villa.

GERONA

El cultivo por el propietario en esta provincia es casi nulo, si se exceptúa el de las viñas y olivares, y muy limitado el del arrendatario, llamado *cotat,* bajo cuya forma se explotan algunos *mansos*, las tierras situadas en los ruedos de las poblaciones y las de riegó y los pastos.

Hay una forma de contrato en la parte montañosa para la explotación de la vid, que se llama *censal,* por el cual se cede el cultivo del viñedo, mediante el pago de un tanto fijo anual, en especie, y otro, también fijo, en metálico.

Pero la aparcería domina, tanto para el cultivo anual de cereales y leguminosas como para los arbustivos y arbóreos, vid y olivo, cuanto para su plantación respectiva.

En aparcería se dan los *mansos,* que son heredades provistas de casa de labor y de habitaciones de los colonos, dedicadas al cultivo de cereales y leguminosas; y por aparcería se forman y explotan ganaderías, que es una de las partes que cita el tema. Varían en cada caso las condiciones, y estas variantes son datos preciosos para los sociólogos y legisladores; pero las generales consisten en que el colono pague la contribución y satisfaga al propietario solamente el tercio del trigo ó centeno recolectado (la cebada y avena se cultivan poco), y el cuarto del maíz, judías, habas, alforjón (trigo sarraceno, allí llamado oix), ó patatas (camprodón). La locución local para expresar estas condiciones es *al tercio (el grano de arista) y al cuarto (el grano grueso).* Cuando hay frutales en la finca se reparten sus productos por mitad, como en Santa Coloma de Farnés, lo cual se

expresa: *á medias las frutas, al tercio los granos y al cuarto las tardanias* (cosechas de verano, como maíz y judías).

En Olot el propietario percibe el tercio del trigo, maíz y alforjón, ó la mitad, si paga la contribución y costea la mitad de la simiente de trigo. En Ripoll también se ceden las tierras cobrando el tercio del trigo, maíz y patatas, pero es más general darlas á medias, abonando el propietario la contribución.

En otras fincas, cuya fertilidad permite la cría de ganado, paga la contribución el propietario, pero entonces se costea por mitad toda clase de simientes.

Estos contratos son indefinidos, con tal que se avise año y medio antes de rescindirlos por una ú otra parte, en 24 de Junio. Suelen durar dos años forzosos, y dos voluntarios en algunos especiales casos. El aparcero, después del aviso, siembra la mitad de las tierras, deja la otra mitad vacía y por Navidad desaloja la casa, recogiendo en Junio ó Julio la cosecha pendiente.

En Olot entra el aparcero en posesión de la tierra cuando se levanta la cosecha de alforjón, y para que la desaloje se le avisa ó se le pasa el *comiat,* cuando esta semilla está sembrada (el 15 de Agosto), debiendo dejar la tierra el 18 de Octubre (feria de San Lucas).

Se prohibe en muchos contratos al aparcero sacar de la finca paja y forrajes, á fin de que se consuman por los ganados de la misma y la beneficien con sus abonos, los cuales se contrata que no salgan de la explotación, sino que se apliquen á sus tierras.

En la aparcería de ganado, el propietario y aparcero costean la adquisición de cabezas por mitad; y si se necesitan más pastos que los de la finca, también se alquilan á medias, y lo mismo el jornal del pastor, si bien su manutención es de cargo del colono; el esquileo se costea por mitad.

Otras veces el colono aprovecha los pastos y bellota de la finca con ganados propios, y en este caso ha de entregar al propietario la cantidad que se estipule, ó un cerdo de 60 á 120 kilogramos, lo cual se dice en el país *agreros* ó *adjutori,*

ó bien un par de gallinas ú otras aves en una ó más fechas determinadas, como Navidad, Pascua de Resurrección ó Virgen de Agosto.

Además de estas condiciones, suelen constar en los contratos las generales siguientes:

1.ª Que se cultivará la finca á uso y costumbre de buen labrador.

2.ª Que el propietario se reserva la entrada y salida en la finca, de día y de noche, á pie ó á caballo.

3.ª Que al propietario se le entregarán trillados y limpios los productos, llevándolos á su domicilio ó al sitio que se exprese, cuando se verifique la recolección.

4.ª Que es obligación del colono conservar limpias las acequias, diques y terraplenes en la heredad.

5.ª Que los bagajes y demás servicios impuestos por el Estado, Provincia ó Municipio, correrán á cargo del colono.

6.ª Que el azufre y el sulfato de cobre necesarios para tratar las viñas (si las hay en el manso) se costearán por mitad, entre el propietario y aparcero; y

7.ª Que en el caso de surgir alguna diferencia entre las partes contratantes, se someterá á la resolución de árbitros, nombrándose uno por cada parte, y el tercero, si fuese preciso, por acuerdo de ambas, por cuyo medio, y no de otra manera, ha de quedar resuelto el asunto.

En estos contratos, que son los generales en la provincia, no se exigen garantías al colono, si se exceptúa Ripoll, donde el aparcero tiene que depositar una cantidad en metálico, variable según la importancia de la finca, desde 1.000 á 3.250 pesetas ó más, en poder del propietario ó arrendador.

Antiguamente se hacían los contratos de aparcería verbalmente, pero ahora son todos por escrito, con carácter privado, en papel simple y alguno en papel sellado, autorizándolos las partes contratantes y dos testigos.

Se cumplen, sin embargo, exactamente, pues las condiciones trascritas son antiquísimas y muy arraigadas.

En algunas comarcas, las viñas y los olivares suelen lle-

varse en aparcería. Lo general es que los propietarios los cultiven. Solamente en el Alto Ampurdán los dan en aparcería á la mitad, tercio, cuarto y hasta al quinto de los productos recoletados, pagando el propietario la contribución.

Es muy raro que los olivares tengan almazara; si esto ocurre, se les aplican las condiciones que rigen en los *mansos* para la aparcería.

Tampoco se arriendan las viñas á precio fijo por no confiar á braceros más ó menos expertos y codiciosos un plantío que pueden esquilmar y destruir fácilmente. Es frecuente cederlas en aparcería, percibiende el dueño la mitad ó el tercio de los productos y pagando la contribución el colono ó el propietario, según los casos.

En la comarca montañosa del Alto Ampurdán, plagada de viñedos, se ceden generalmente á *censo,* recibiendo el propietario anualmente una cantidad fija en metálico, que se llama *censal,* variable entre 2,25 y 0,75 pesetas por hectárea, y otra en especie, también fija, que es el *censo,* y suele variar entre 137 y 270 kilogramos de uva, según la calidad y condiciones de las viñas.

En la plantación de viñedos se sigue un sistema de aparcería, del que es ejemplo el contrato que insertamos más adelante, el cual rige en un *manso* enclavado en el partido judicial de Figueras.

Veamos ahora varios contratos de los citados anteriormente.

Contrato de arrendamiento de un manso enclavado en el partido de Puigcerdá.

En la villa de... el día... de... de 1896, sea notorio que entre los abajo firmados se ha convenido lo siguiente:

1.° Don A..., vecino de..., propietario del manso..., del término municipal de..., arrienda dicho manso á E..., labrador, vecino de..., por el precio de...; debiendo pagar la mitad del importe el día primero de cada año, y la otra mitad en todo el mes de Junio siguiente.

2.° El colono deberá entrar á ocupar la casa de dicha heredad y todo lo demás que le corresponda, el día 1.° del año..., y deberá cultivar las tierras y todo lo demás á uso y costumbre de buen labrador, poniendo especial cuidado en el fomento del arbolado y pudiendo utilizar las leñas que necesite para su consumo, corriendo á su cargo las contribuciones ordinarias, excepto las extraordinarias, que deberán pagarse por mitad.

3.° Se reserva el propietario la libertad de poder entrar en dicha casa y en todo lo demás de la heredad, siempre que lo crea conveniente, y además, un cuarto y un granero en el segundo piso de la expresada casa, para lo que pueda convenirle.

4.° También se reserva el propietario la facultad de poder hacer plantar los árboles que considere útiles en la propiedad, y además el derecho de poder hacer las mejoras y modificaciones que le convengan, abonando empero al colono cualquier perjuicio que se le ocasionare.

Este contrato ó arrendamiento se hace por tres años consecutivos, advirtiendo que si un año y medio antes de finados éstos no ha mediado el despido por una ú otra parte, el arrendamiento continuará con los mismos pactos del presente; y por último, cualquiera duda ó diferencia que pueda mediar entre los dos contratantes, quieren que sea resuelta por árbitros ó amigables componedores, nombrando uno cada parte; y en caso de discordia, los mismos árbitros nombrarán el tercero, que habrá de resolver. Así lo convienen y firman el día... de la fecha arriba expresada.

Arrendamiento de pastos.

Los contratos de arrendamiento de pastos son casi siempre verbales, renovándose cada temporada. En los pueblos próximos á la costa invernan muchos ganados de los del interior, y se impone siempre la condición de que éstos pernocten en las tierras arrendadas, para que en ellas quede el abono.

El precio convenido se paga en metálico y en dos plazos: la mitad al entrar el ganado, y la otra mitad al terminar el contrato. La temporada dura desde últimos de Noviembre hasta 1.° de Mayo.

Otros rebaños pastan en la llamada Montaña Grant, que es de aprovechamiento comunal, mediante arrendamiento por año forestal, que comienza en 1.° de Octubre y termina en igual fecha del año siguiente, á razón de una peseta por cabeza de ganado lanar, dos por la de cabrío y seis por cabeza mayor; los ganados de la comarca no permanecen más tiempo que el señalado en el caso anterior, regresando en Mayo al Pirineo.

El de las comarcas templadas de la provincia veranea en el Pirineo desde Junio á mediados de Septiembre, mediante contratos verbales y un tanto por cabeza. Una dehesa sin arbolado, situada en aquellas montañas, de cabida de 167 hectáreas, produce en arrendamiento 500 pesetas, ó sean 4,80 por hectárea, término medio.

Arrendamiento de tierras de riego.

Como están divididas en pequeñas parcelas, se arriendan á precio fijo, pagándose éste en metálico y en uno ó dos plazos; el contrato suele ser verbal, y su duración un año. Las obligaciones del arrendador y arrendatario respecto al uso y aprovechamiento del agua, varían según el sistema y condiciones del riego.

En la huerta de Torroella de Montgrí, cuando las tierras están arrendadas á precio fijo, el canon y la limpia de las acequias generales los paga el arrendatario. En la huerta de Gerona nada abona el arrendador, porque se considera con derecho al uso del agua que discurre por la acequia Manar. En otros puntos las acequias son de los propietarios, que pagan á prorrata los gastos de conservación, y nada abona, por consiguiente, el arrendatario más que el precio del arrendamiento.

En Puigcerdá se utilizan las aguas del canal internacio-

nal de Arabó, y según el tratado de límites entre España y Francia del 11 de Enero de 1869, los gastos de reparación de la presa y conservación de la acequia en territorio francés se costean entre todos los usuarios franceses y españoles, quedando á cargo de éstos la conservación del tramo enclavado en España.

Cuando se arriendan tierras que han de ser regadas con aguas subterráneas (norias ó bombas), la apertura de pozos y la instalación es de cuenta del propietario; el arrendatario costea la caballería-motor; pero como este sistema es caro, solamente se conciertan tales contratos para las tierras de huerta cercanas á las poblaciones.

En los riegos de Torroella de Montgrí se firma una cédula al comienzo de la temporada de riego, en que se estipula pagar un canon de 12 pesetas por *vesana,* (54 pesetas por hectárea [1]) pudiendo regar diariamente después de la puesta del sol; y de seis pesetas por *vesana* (27 pesetas por hectárea) para el cultivo de cereales y legumiuosas, regando una vez por semana mientras haya agua, y con más intervalo cuando escasea. Se abona además al dueño de la acequia, que es el Marqués de Setmmenat, tres y 15 pesetas respectivamente por vesana en concepto de limpia y conservación de las acequias generales. El arrendatario limpia por su cuenta las acequias de la finca. El canon y gastos de limpia se pagan terminada la recolección, y se estipula que se harán efectivos por medio de los Tribunales en caso de morosidad.

Contrato de aparcería en La Bisbal.

En la villa de..., partido judicial de La Bisbal, á cuatro de Junio de..., Don..., vecino actualmente de..., arrienda á Don..., del pueblo de..., la propiedad denominada *Mas de...*, y conocida generalmente por *Mas de...*, en el término de..., distrito municipal de..., por el término de cinco años, tres forzosos y dos voluntarios, que empezarán el día de Navi-

1 La vesana equivale á 21,87 áreas.

dad próximo y terminarán la víspera de igual día de mil ochocientos..., mediante las condiciones siguientes:

1.ª Durante el arriendo deberá habitar el arrendatario, en unión con su familia y ganado de labranza, la casa del referido *Mas*, reservándose el arrendador para él ó para quien quiera, las entradas y salidas, siempre que le convenga (como también habitación para él ó para la persona que designe, pudiendo hacer uso de la cocina siempre que lo tenga por conveniente), tanto de noche como de día, á pie y á caballo, de la referida casa, sus dependencias y tierras, de todo lo que se reserva la inspección por él y sus encargados.

2.ª Será obligación del arrendatario cultivar y abonar bien y debidamente, á uso y costumbre de buen labrador, las tierras del referido *Mas*, sembrándolas de buenas, limpias y correspondientes semillas, y escardar los sembrados en su tiempo debido, no pudiendo por ningún motivo dejar entrar el ganado; tampoco podrá repetir la siembra de una semilla en un mismo campo, ni sembrar más de... vesanas de forraje, ú otras plantas para el ganado, sin expreso consentimiento del arrendador.

3.ª El arrendatario pagará el tercio de todo producto que rindan las tierras de la heredad arrendada y del tamo recogido en la trilla; el grano deberá repartirse en la era; y los demás productos, satisfacerlos en la proporción indicada, bien en fruto, bien en dinero, y no podrá partir sin presenciarlo el arrendador ó su encargado, á cuyo efecto deberá el arrendatario avisar cada vez y con la debida anticipación; acarreando después de repartido el grano la parte del arrendador al granero que tiene destinado para él en la casa del referido *Mas*.

4.ª Además, por *agresos*, el arrendatario pagará, cada año del arrendamiento, al arrendador cien duros por el mes de Agosto, y dos pares de capones por Navidad.

5.ª El día 10 de Agosto de cada año deberá el arrendatario haber terminado la trilla; las pajas y las hierbas que se recolecten deberán consumirse en la heredad, no pu-

diendo el arrendatario, bajo pretexto alguno, sacar parte ni porción de alguna de ellas, como tampoco de los abonos, que precisamente habrán de repartirse en las tierras de la heredad arrendada.

6.ª Todas las servidumbres de bagajes, trabajos y demás impuestos por el Gobierno ó el Municipio, vendrán á cargo del arrendatario.

7.ª Deberá también el arrendatario pagar todas las contribuciones ordinarias y la mitad de las extraordinarias correspondientes á dicha heredad, exceptuando las de las viñas, de las cuales el arrendador pagará la mitad, tanto de las ordinarias como de las extraordinarias.

8.ª Mantendrá el arrendatario, á su costa, limpias y corrientes las acequias, diques y terraplenes de la heredad, y en caso de tenerse que hacer alguna acequia ó dique nuevos, pagará la mitad del importe.

9.ª Sin licencia del arrendador no podrá el arrendatario cortar ni hacer cortar ninguna clase de planta de las existentes en las tierras de la heredad, como tampoco vender ni dar leñas.

Tampoco podrá permitir la abertura de caminos de mal uso.

10. En cada año del arrendamiento estará obligado el arrendatario á emplear en la casa de la heredad y sus dependencias ocho jornales de albañil ó de carpintero, y si en alguno no lo emplea, lo verificará en su caso el próximo año siguiente, junto con los que correspondan dentro del año; nunca podrá obligársele, por razón de atrasos, á invertir más de 16 jornales. También estará obligado el arrendatario á acarrear hasta el pie de la obra los materiales necesarios, siempre que el arrendador quiera hacer obras de conservación en la casa del referido *Mas* ó en sus dependencias.

11. Habiendo el arrendador costeado todos los trabajos de plantación y siguiendo pagando toda clase de labores necesarias á las viñas, hasta que tengan tres años, el arrendatario se obliga á abonar al arrendador la mitad del fruto ó del vino, en caso de que éste no pueda ó quiera vender la uva.

12. Pasados los tres primeros años de haberse plantado las viñas, correrán á cargo del arrendatario todos los trabajos y gastos de su esmerado cultivo en las mismas, al estilo de los que mejor lo hagan en el país, lo propio que abonarlas una vez cada cuatro años con abonos de la heredad, azufrar dos veces cada año y sulfatar dos ó tres, según sea necesario, y más si es conveniente, vendimiar, acarrear el fruto, hacer el vino y demás; todo será costeado por el arrendatario.

13. El azufre y el sulfato serán pagados, la mitad por el arrendador y la otra mitad por el arrendatario; lo propio que si, además de los cultivos que ordinariamente se acostumbra emplear en el país para cuidar de las viñas, el arrendador determinase hacerlas trabajar con mayor esmero, se conviene también, que los mayores gastos ocasionados por dichos trabajos extraordinarios sean pagados por mitad.

14. Siendo la poda de las viñas uno de los trabajos que requieren más cuidado y que de su falta se seguirá gran detrimento en la producción de las mismas, el arrendador se reserva el derecho de elegir los operarios que le parezcan más aptos para ejecutar dicha operación, pagándoles dicho arrendatario el jornal, según el precio acostumbrado en el país.

15. Estos mismos cuatro pactos que preceden seguirán para las viñas que en lo sucesivo el arrendador determine plantar en las tierras de dicho *Mas;* solamente que, durante los tres primeros años de plantadas, para los trabajos de arar, el arrendatario suministrará ó pagará los animales, y el arrendador el jornalero que los haya de manejar.

16. Cualquiera cuestión ó diferencia que ocurra ó sobrevenga entre el arrendador y el arrendatario, quieren éstos que sea resuelta precisamente, y no de otra manera, con la intervención de árbitros ó amigables componedores, elegidos uno por cada parte, y un tercero por ambas, en caso de desavenencia entre los dos designados en primer término; cuyo fallo ó laudo quedará firme é inapelable.

17. Si un año y medio antes de terminar el presente

arrendamiento, el arrendador no desahuciara al arrendatario ó éste á aquél, seguirá este mismo contrato hasta que se haya dado el desahucio, según la costumbre del país. Y en el penúltimo año deberá el arrendatario dejar bien acondicionada toda la paja (en dos almiares, próximamente iguales, de los cuales uno quedará para el nuevo colono), como también la mitad de la hierba que se acostumbre á guadañar, siendo de cargo del nuevo colono la mitad del importe del guadañado y acarreo de la hierba. Deberá también el arrendatario en el último año dejar toda la paja bien acondicionada, entendiéndose que, en caso de no verificarlo, el arrendador quedará facultado para disponer se haga á costa del arrendatario. Y finalmente, todo según uso y costumbre en el país.

Dichas dos partes quieren que el presente contrato de arrendamiento tenga la misma fuerza que si fuera escritura pública, y en prueba de lo cual lo extienden y firman.

Contrato de aparcería de cereales, frutales y ganados en Santa Coloma de Farnés.

Don....., mayor de edad, vecino del pueblo....., distrito municipal de....., concede en arrendamiento á Don....., mayor de edad, natural de..... y vecino de....., una parte en la casa principal del manso..... y varias piezas de tierra de cultivo herbáceo y arbóreo del citado manso....., propiedad del primero y situado en el distrito municipal de....., correspondiente al partido judicial de....., cuyo arriendo lo hacen de común acuerdo y con arreglo á las condiciones y pactos siguientes:

1.ª La parte de casa para vivienda del colono tendrá su puerta principal de entrada por la parte Sur de la misma.....; estará compuesta de cocina y comedor, dos dormitorios, una habitación para granero, otra para forrajes y mieses, y cuatro departamentos para establos y corrales. Si de común acuerdo el dueño y el colono han de hacer obras ó reparaciones en la casa-vivienda de éste, está obligado el colono á

transportar gratuitamente todos los materiales necesarios para dichas obras, trabajar como peón de albañiles y costear la manutención de éstos.

2.ª Las piezas de cultivo herbáceo que se arriendan al colono son....., y la mitad del huerto....., ó sea la parte lindante con el camino de....., entendiéndose que, si dentro de estas piezas de tierra existen algunos trozos que no sean de cultivo herbáceo, quedan exceptuados del arrendamiento, reservándoselos el propietario.

3.ª Las piezas del cultivo herbáceo que se arriendan al colono para que pueda recoger en ellas la hojarasca, leña muerta, cortar ramas, etc., etc., para el consumo de la casa y tierras, son la *vaga* (bosque de castaños, de que se sacan aros para la tonelería) y alcornocal de....., y el trozo Sur de robledal, limitado por la carretera, reservándose el dueño el bosque de..... para el uso que estime conveniente; entendiéndose que el colono ha de proceder según uso y costumbre de buen labrador, respetando todos los árboles y plantas y no lastimándolos en nada.

4.ª De los pastos que existen frente á la casa, se arriendan á dicho colono la mitad de los mismos, situada en la parte Sur.

5.ª No podrá el colono en modo alguno arrancar las plantas que hubiese en las referidas tierras que se le dan en arrendamiento, á menos de mediar el consentimiento del dueño, reservándose éste el aprovechamiento de las encinas y alcornoques que lindan con el camino de.....

6.ª No podrá el colono apacentar el ganado ni cortar ramos en las demás tierras de la propiedad del dueño, no comprendidas en este contrato privado de arrendamiento, sin el consentimiento previo del último.

7.ª El colono se obliga á acarrear el corcho hasta la casa, todas las veces que el dueño tenga á bien descorchar los alcornoques.

8.ª El propietario dará al colono la madera que éste necesite para reparar los rayos de las ruedas de la carreta, siempre que en la finca existan encinas á propósito, así como

los mimbres, si los hubiere, para confección de cestos con destino á las necesidades de la casa.

9.ª Siempre que el colono quiera regar las hortalizas que cultive para su consumo, pedirá al dueño el consentimiento.

10. El colono utilizará el soportal de la casa para poner la carreta; sin embargo, cuando se recolecte la avellana, el propietario podrá ocupar dicho soportal, cediendo al colono otro sitio cubierto donde poner aquélla.

11. El colono ó arrendatario ha de cultivar las tierras que se le arriendan á uso y costumbre de buen labrador, conservando igual distribución, árboles, sistemas de cultivo, etc., y practicando las labores correspondientes, para que no desmerezcan de su condición, estado y valor actual. Deberá también conservar la casa que se le destina en el buen estado en que la recibe, sin que pueda hacer obra de ninguna clase, ni ceder, traspasar y subarrendar, sin autorización expresa del dueño, la cual se dará por escrito.

12. El colono entregará anualmente al dueño la mitad de las peras, cerezas y demás frutos que produzcan las tierras; la tercera parte del trigo y de todos los granos de arista, y la cuarta parte de los demás granos y patatas, lo mismo si proceden de rastrojo que de barbecho.

13. Todos los años, en el mes de Enero, el colono dará al propietario un cerdo de 96 kilos de peso, muerto, y, en su defecto, la cantidad de 125 pesetas.

14. Será obligación del colono tener constantemente un rebaño de ovejas para cría, que se adquirirá á medias entre éste y el dueño, siendo las ganancias y pérdidas á partes iguales, viniendo obligado el colono á mantener el pastor, y corriendo el sueldo de éste, también por partes iguales, de cuenta del colono y del propietario. También se satisfarán por mitad el coste de los granos que se necesiten para los corderos, cuando sea preciso, así como los gastos de esquileo, repartiéndose por mitad la lana, los quesos y requesones que se fabriquen.

15. También tendrán y mantendrán á medias las gallinas; pero á fin de que cada uno pueda hacer de ellas el uso

que tenga por conveniente, el dueño marcará las suyas, y los huevos se distribuirán por mitad.

16. Todos los pagos, tanto en dinero como en especie, deberá el colono satisfacerlos en el domicilio de los dueños, en donde se entiende que se pacta este contrato, para todas las cuestiones é incidencias que puedan ocurrir al llevarlo á efecto.

17. La contribución la satisfará el propietario, así como los censos y cargas que hubiere en las tierras arrendadas, menos el impuesto de consumos, comprometiéndose el colono á satisfacer la mitad de las contribuciones extraordinarias que sobreviniesen.

18. El dueño podrá despedir al arrendatario, ó éste dejar el arrendamiento, cuando alguno de ellos lo tenga por conveniente, siendo, sin embargo, preciso avisar con año y medio de anticipación, en la época en que se acostumbra comúnmente á cesar en los arriendos.

En prueba de lo convenido y de su conformidad con las condiciones y pactos anteriores de este arriendo, firman los interesados en unión de dos testigos.

Contrato de aparcería de un viñedo, situado en el partido judicial de Figueras.

En la villa de Llansa, á..... de..... de....., Don....., hacendado y Don....., labrador, ambos casados, mayores de edad, y vecinos de esta villa, provistos de respectiva cédula personal que les fué librada por la Alcaldía de esta municipalidad, de clase..... y número..... de fechas....., con aptitud ambos para celebrar este contrato, espontáneamente otorgan que confirman y ratifican el de arrendamiento que verbalmente concertaron entre sí, de una porción de tierra, antes campo, después y ahora viña, de cabida, según reciente medición, de 57 áreas y 98 centiáreas, equivalentes á dos vesanas 65 céntimos, sita en el término de esta villa y territorio, manso....., que forma parte de la finca llamada....., dependiente de la heredad manso....., de propiedad del primero,

cuya porción linda por sus cuatro puntos cardinales con terrenos del propio señor..... que llevan en aparcería al Norte....., al Este....., y al Sur y Este....., mediante los siguientes pactos:

1.° El contrato dió principio en 1.° de Enero de 1891 y se estipuló por término de seis años, que finirán en 31 de Diciembre de 1897; pero se considerará siempre prorrogado un año más indefinidamente, si alguna de las personas no diere á la otra aviso de desear ó querer cesar en él con un año de anticipación, en cuyo caso terminará el contrato al año del aviso.

2.° El arrendatario cultivará á sus costas, con esmero, la referida porción de tierra, fomentando en ella la viña, al uso de buen viticultor del país, y pagará al arrendador, como precio del contrato, la mitad de todos los frutos y productos de la misma, al tiempo de sus respectivas cosechas, que deberán ser en sazón, aportándolos también á sus costas directamente, desde la finca á la casa de esta Villa, ó su término, que previamente le indique el propietario, á quien, al efecto, deberá dar aviso con tres días de anticipación á cada cosecha, por si quiere intervenirla.

3.° El arrendador reserva para sí, su familia, sus mandatarios y demás aparceros ó *fileotas* suyos, el uso de los caminos que discurren por la tierra arrendada, como también el derecho de disponer del aprovechamiento de los pastos de la misma, desde la cosecha de las uvas hasta el nuevo brote de las cepas, si en ella no hubiese sembrados; y el de caza, á los efectos del art. 13 de la ley de 10 de Enero de 1879.

Mediante cuyos pactos así lo otorgan, firmando por duplicado ambas partes este contrato con los testigos presenciales mayores de edad, libres de excepción y de este domicilio, Don..... y Don....., quienes de conocer á las partes, su profesión y domicilio, y de cuanto más se contiene en este contrato, certifican.

Contrato censual de viñedos.

En la villa de....., á... de..... de 1894, Don....., hacendado, y Don....., labrador, ambos mayores de edad y vecinos de esta villa, provistos de cédula personal, que respectivamente les libró la Alcaldía de la misma (clases....., números..... y fechas.....), pactan y convienen espontáneamente:

1.° Que el primero concede y entrega al segundo en aparcería, por tiempo ilimitado, ó sea en tanto que se cumplan estos pactos, una pieza de tierra yerma, sita en el término de esta villa y territorio, manso, antes dependiente del manso....., de cabida de cuatro y media vesanas, poco más ó menos, equivalentes á noventa y ocho áreas cuarenta y dos centiáreas, lindante con la finca....., dependiente del mismo manso....., al Este; con terrenos dependientes del propio manso, que cultiva Don....., al Sur; con tierras dependientes del repetido manso, que cultiva Don....., al Oeste, y con la sierra de..... al Norte.

2.° Que el aparcero deberá plantar de viña toda la porción yerma de la descrita finca, dentro del término de cuatro años, sosteniendo en lo sucesivo bien surtida y plantada la viña con el completo de cepas, y cultivando la totalidad de la finca todos los años bien y con esmero, al uso y costumbre de los buenos agricultores del país.

3.° Que el aparcero deberá pagar y entregar al propietario y á los suyos la tercera parte de todos los frutos y productos resultantes de la finca, inmediatamente después de cada cosecha respectiva, aportándolos á su costa desde la finca al manso....., ó á la casa que previamente le designe el propietario de entre las de esta población.

4.° La tercera parte de los frutos de que trata el pacto anterior no deberá ser escogida ni sorteada, sino sacada de cada clase, buena, mediana y mala, que se produzca, y no podrá el aparcero proceder á las cosechas sin dar cuenta, con dos días de anticipación á cada una, al propietario, por si quiere intervenirla.

5.° El propietario pagará las contribuciones de la finca; mas por ello el aparcero deberá abonarle cada año..... pesetas.

6.° El aparcero deberá dar á través de la finca á los demás terratenientes del manso..... los caminos que creyera necesarios el propietario, quien se reserva el derecho de dirimir toda discordia que entre ellos se suscite sobre caminos y lindes.

7.° Se reserva el propietario el aprovechamiento de los pastos ínterin no esté la finca reducida á cultivo.

8.° El aparcero podrá disponer de sus derechos por herencia, legado ó venta, mediante que el sucesor dé inmediato aviso al propietario y le inscriba idéntico contrato; si bien que en caso de venta podrá usar el propietario el derecho de *fadiga* que al efecto se reserva.

9.° Si lo que no es probable, el propietario quisiera rescindir el contrato y recuperar la finca después de reducida á cultivo de viña, podrá hacerlo abonando al aparcero las mejoras por él hechas que estimasen dos peritos nombrados, uno por cada parte, y por un tercero en caso de discordia.

Así lo otorgan y convienen por ante los testigos, mayores de edad, libres de excepción y de este domicilio, Don..... y Don....., quienes como tales lo firman con el concedente Sr..... Don....., otro testigo de la misma vecindad, que lo hace en nombre y ruego del aparcero Don....., que dijo no saber; de todo lo cual, y de conocer á las partes, dan fe dichos testigos.

LÉRIDA

Tampoco en esta provincia catalana se dedican los propietarios á explotar sus fincas; prefieren arrendarlas ó asociarse á uno ó más labradores para cultivarlas.

Así que hay contratos de arrendamiento para todos los cultivos, como para el aprovechamiento de pastos, y de aparcería en la producción rural de toda clase.

Nótase en estos contratos de aparcería un autoritarismo desconfiado y receloso, que no se compadece con la buena fe que generalmente los inspira, pues el dueño fija el resarcimiento que ha de pagar por los daños que sus ganados hicieran en las siembras del colono, sin que éste pueda reclamar; no le reconoce ni abona las mejoras que haya efectuado en la finca, aunque consistan en albergues y otras equivalentes; la recolección ha de hacerse bajo la vigilancia de un representante del dueño, costeado por el colono; y si aquél desea recibir el importe del canon en dinero, elige entre las cosechas de éste y le somete á vejatorias prácticas. Solamente cuando despide al colono le indemniza el importe de las labores hechas, mediante justiprecio de perito, si se ajustan á los usos y costumbres de buen labrador.

El contrato de pastos prevé todos los abusos posibles y abunda en cláusulas defensoras del cultivo.

La duración de los arrendamientos de tierras es de tres ó cuatro años, que se amplían si conviene á ambas partes. El pago de la renta es en especie cuando se trata de tierras de pan llevar, efectuándolo en casa del propietario del 15 de

Julio al 15 de Agosto. El de los contratos de las tierras de regadío se hace en metálico y entrega el 12 de Noviembre. En los arrendamientos de tierras para varios cultivos se verifican los pagos, la mitad en la primera época, y la otra mitad en la segunda.

Los olivos y vides regables están asociados generalmente á otros cultivos, y su renta se incluye en la de la finca de regadío; los que hay en secano pagan del cuarto al tercio de los productos líquidos. El cultivo de viñedos, titulado *rabassa*, no existe en esta provincia.

En el arrendamiento de pastos, incluso los de invierno, fluctúa el canon entre 1 y 1,50 pesetas por cabeza, terminando los contratos en Agosto, para no perjudicar los pastos de invierno.

Los de las dehesas con monte bajo tienen menos valor; el ganado cabrío paga en ellos dos reales por cabeza. En todo caso, el ganado no sale de los pastos hasta que se abona el canon. La forma y condiciones esenciales de estos contratos son siempre las mismas, hasta el punto de que los propietarios conservan impresas las plantillas para extenderlos.

He aquí modelos de los que hemos citado:

Arrendamiento de tierras con vides, olivos y otros árboles y tierra regable.

Arriendo, y por título de arrendamiento concedo á....., labrador y vecino de....., por el término de..... años y..... cosechas enteras, que empezarán el día..... y concluirán el..... de....., la pieza de tierra llamada....., de extensión de..... jornales, que poseo en el término de....., partido de....., bajo las condiciones, pactos, precios y plazos siguientes:

1.º Se obliga al arrendatario á cultivar la tierra á uso y práctica de buen labrador, cavando la viña arrendada y árboles, arándola y dando las rejas acostumbradas, todo á su debido tiempo. También, á vigilar que los vecinos no castiguen la tierra arrendada haciendo caminos nuevos ó intro-

duciendo algún servicio ó novedad en ella, de lo que avisará al dueño inmediatamente que lo observe.

2.° Se obliga el arrendatario á no arrancar, durante el plazo del arrendamiento, ninguna cepa ni árbol, ni vivo ni muerto, sin consentimiento y expresa licencia del dueño.

3.° Será obligación del arrendatario el hacer á su debido tiempo la limpia y expurgar los olivos y demás árboles, *á año por otro*, y podar las cepas cada año, todo á estilo y práctica de buen labrador, sin causar perjuicio ni daño á dichas plantas; habiéndose precisamente de consumir en la misma tierra arrendada los abrojos que resulten; igualmente cavará los lados y llenará los bancales.

4.° Queda obligado el arrendatario á reponer las faltas de la viña, haciendo cuantos *abocados* sean posibles; á plantar y replantar cuantas veces sea necesario los olivos y demás árboles, haciendo los fosos, zarzas, cañas y mimbreras en los cajeros, lados de los caminos, etc.

5.° También será obligación del arrendatario hacer á su debido tiempo la limpia y escombros de los brazales, acequias, desagües y clamores correspondientes á la tierra arrendada, como también conservar los cajeros y márgenes, tapar los ojeros del mejor modo posible para evitar que el agua cause perjuicio á la tierra y discurra por los caminos, quedando responsable de las multas que la Junta de cequiaje ú otra autoridad imponga por cualquiera de dichas causas.

6.° Se obliga el arrendatario á no subarrendar la tierra arrendada, ni parte de ella, sin permiso del dueño.

7.° Está obligado el arrendatario al pago ordinario del derecho de cequiaje....., entregando al dueño la parte de trigo que le corresponde y llevarlo al local donde se verifique la recaudación.

8.° Siempre que el arrendatario deje de cumplir algún pacto de la presente escritura, el dueño se reserva expresamente la facultad de rescindir el presente arrendamiento y sacarlo de la tierra, abonándole todos los trabajos que tenga hechos á juicio de peritos, si son á uso, costumbre y práctica de buen labrador, desde que la tiene arrendada por

la presente escritura, pero quedando obligado también el arrendatario á pagar al dueño todos los daños y perjuicios que por dicha falta de observancia ó cumplimiento hubiere ocasionado, como también los gastos de visores, prohombres y demás.

9.° El precio del presente arriendo es de..... anuales, que el arrendatario se obliga á pagar en dos plazos iguales: el primero el día de....., y el segundo el de..... de cada año, en moneda precisamente de oro ó plata de su justo peso y valor, con exclusión de todo papel que sea amonedado, tanto creado ó por crear, y con la condición de que no podrá separar ni vender los frutos de dicha tierra sin dar conocimiento al dueño de la misma, quedando en garantía del precio estipulado y obligándose á avisarse el uno al otro hasta el día..... de..... del tercer año de arriendo, en el caso de no querer continuar con los mismos pactos; y si no avisare, el arriendo continuará por..... años más, con las mismas condiciones aquí escritas.

Y con estos pactos, y no sin ellos, se otorga y firma el presente arrendamiento por duplicado á un solo efecto; obligándose respectivamente arrendador y arrendatario á cumplir bien y legalmente, bajo obligación de todos sus bienes propios, muebles é inmuebles, presentes y futuros, y al resarcimiento de todos los daños, perjuicios y gastos, tanto judiciales como extrajudiciales, queriendo que la presente escritura tenga la misma fuerza y valor como si fuese autorizada por Notario público. Y para que conste, lo firman á presencia de los testigos, que también firman, en..... á..... de..... de 18.....

Contrato de arrendamiento de pastos en el término de Vallmaña.

Don..... arienda las tierras de pasto de la..... llamada..... á Don....., vecino de....., bajo las siguientes condiciones ó pactos:

1.ª En caso de peste ó guerra tal que los ganados de los

términos colindantes al de Vallmaña no hubieren bajado, quedará nulo, sin fuerza ni valor, este contrato en aquel año, como también en el caso que el ganado, encontrándose en el monte arrendado, fuere arrebatado por una fuerza mayor; pero en tal caso, el dueño de la finca percibirá del precio del arriendo la parte correspondiente al tiempo que el ganado hubiese estado en la finca, contándose el año de cuatro meses, es á saber: si el ganado hubiese estado un mes, percibirá la cuarta parte de la anualidad del arriendo; si hubiese estado dos meses, percibirá la mitad; y si cuatro meses, percibirá todo el importe anual del arriendo.

2.ª El dueño de la finca se obliga á mantener las dos terceras partes de los rastrojos del año hasta el día 7 de Febrero del siguiente año, que podrán entrar á ararlas los colonos. Aquellas dos terceras partes han de entenderse colectivamente á la totalidad de la finca y no de cada colono en particular. Se entiende por rastrojo todo sembrado que haya sido segado ó arrancado.

3.º Si á los señores arrendatarios les pareciese que se había excedido la facultad de rastrojar, harán la reclamación antes de un mes de estar el ganado en el monte; y en caso de existir realmente el abuso, se les abonarán 12 pesetas por cada jornal de tierra que hubiese de exceso. Dentro de este tiempo prefijado harán la reclamación del paso del ganado para ir á algún punto que hubiese quedado aislado.

4.º Como los estiércoles del ganado son para el dueño de la finca, ó quien éste designe, deberá dicho ganado cerrarse en los rediles ó pletas hasta la fecha que lo hagan los rebaños, que haya en el término de Montegut; y si esto no se supiese, será desde la entrada ó arribo del rebaño hasta el día 25 de Abril, y desde esta fecha en adelante, en sitios convenidos de antemano por ambas partes, para que pueda recogerse el estiércol con más comodidad.

5.º Queda absolutamente prohibido á los rebaños entrar en los sembrados y á los pastores pisarlos; atravesar los olivares y campos en que hubiera mieses, y el plantío de almendros y viñedo, fuera del tiempo que media desde el

1.° de Octubre hasta el 1.° de Marzo, si para ello quitan del rebaño la parte de ganado cabrío que hubiera en él: tampoco podrán entrar en las huebras sin transcurrir tres días cuando estén llovidas, ni deteriorar pletas ó corrales y sus anexos, márgenes y espuendas, sin que en todo caso el ganado haga daño en los pajares.

Los contraventores serán penados con lo que tasen dos peritos, uno por parte y tercero en discordia, nombrado por el Sr. Alcalde ó Juez municipal de Alcarraz, caso de no avenirse, y tres pesetas, además, para el guarda ó peón que hubiese tenido que ir á avisarles.

6.° Queda también prohibido á los arrendatarios y sus dependientes colocar prenda ni cosa alguna sobre los tejados de las pletas, sus paredes y albardillas; lavar cosa alguna en las balsas, ni tener en sus cuencas el ganado más tiempo que el preciso para abrevarlo; este uso se abstendrá de hacerlo en la balsa del llano de la casa mientras haya agua en la que existe debajo de ella, en el valle y junto al patio de almendros y extremo de los olmos. Tampoco se podrá tomar romeros ni sisallos, á no ser para dar de comer á los corderos; y, en este caso, se cortarán á la distancia de trescientos metros de la pleta ó corral, pues para el consumo doméstico emplearán botjas, botjeguines, aliagas y las otras plantas ó matas que no consume tanto el ganado. Las contravenciones serán penadas con cinco pesetas por cada una y vez, y la pérdida de la prenda que se lave en las balsas ó coloque en las pletas.

7.° Queda prohibido á los pastores y sus amos cazar en forma ni modo alguno, y si tocan, inquietan ó estropean nidos de perdices ó de otras crías de caza, pagarán la multa de 15 pesetas por cada nido ó cría; y al contrario, si no merecen represión, y se ve que no han inquietado nido alguno, á cada pastor se regalarán 2,50 pesetas, á la salida del monte, cuando se marchen en Mayo de cada año.

8.° Por lo que se refiere á este contrato, los arrendatarios renuncian al fuero de domicilio, sometiéndose al de esta capital; y además de la responsabilidad personal de sus

bienes, ofrecen el ganado que se apacienta en el monte, de manera que no podrán levantarlo ó llevárselo sin estar satisfecho el arriendo del año, y hasta facultan al dueño del término para vender del rebaño la parte necesaria para el cobro.

Con dichos pactos y condiciones, y no de otra manera, se entiende hecho y formalizado el presente arriendo, que acepta y admite dicho Don..... con todas las renuncias en derecho necesarias. En fe de lo cual así lo otorga, siendo llamados por testigos y presentes, los cuales lo firman con arrendador y arrendatario en Lérida á..... de..... de 18.....

Contrato de aparcería de una tierra de secano y regadío.

Don....., vecino de....., como Administrador del término rural de Valmaña, concede licencia á D. A ....., vecino de....., por sólo el término de....., contaderos desde el día..... de..... del corriente año al día..... del de 18.....; que finirán, para que pueda cultivar y cultive..... jornales de tierra en los fondos de la..... partida y..... jornales en los llanos de la....., partido de dicho término, mediante los pactos y condiciones siguientes, y no de otra manera:

1.ª El referido colono D. A. se obliga á cultivar la tierra predicha á uso y práctica de buen labrador, conservando las espuendas, márgenes y ribazos que haya, y marginar lo que no lo estuviese, atajar barrancos é impedir la formación de otros nuevos, conservar los lindes ó mojones si los hubiere, y dar, cuando menos, tres rejas ó labores cada año á la tierra, teniendo que ser la primera antes del 15 de Abril, y las otras dos restantes antes de la sementera ó de finir el mes de Septiembre.

2.ª En ninguna ocasión, ni por ningún título ni pretexto, podrá el colono ceder ó traspasar á otra persona el cultivo de la tierra que se le tiene cedida, sin expresa licencia del dueño, el que podrá concederla ó negarla á su arbitrio; no

podrá tampoco sembrar á medias ó á partes la referida tierra con persona alguna sin consentimiento del dueño, que será preferido si le conviniere.

3.ª Al finir esta licencia y mientras disfrute de ella ó cuando el propietario lo notare, será el colono responsable, á juicio de peritos, de los daños y perjuicios que ocasionare por el mal cultivo ó por otras causas, tanto en la tierra que cultivare como en las restantes del término, mansos ó albergues y balsas que hay en él.

4.ª El colono no tendrá derecho alguno á reclamar por las mejoras que haya ó tenga hechas en la tierra concedida á cultivo, ni por manso ó albergue que contribuyera á hacer ó hubiese hecho, pues todos son de propiedad exclusiva del dueño de la finca.

5.ª De todos los frutos y granzas que produjera dicha tierra, deberá el colono pagar al propietario de ellas, si es trigo, la séptima parte, á saber, seis partes para aquél y una para éste; y si es cebada ó cualquier otro grano, la quinta parte, ó sea cuatro para aquél y una para éste, quedando á elección y arbitrio del mismo propietario cobrarla en la misma era, trillada y limpia, ó en el campo en mies ó garba, de la manera que más le convenga.

6.ª Para la mayor claridad y facilidad en la cuenta de terraje ó estima, el colono colocará las mieses en montones iguales alineados, no pudiendo hacer *burguiles*, á no ser que el sembrado fuera tan corto que no se pudiera atar, pues en caso de hacerlos tendrá que trillarlos en la era que se le designe y pagar al vigilante con 10 reales diarios, y el terraje de la sexta parte, si es trigo, y de cuarta parte si es ordio ú otros granos.

7.ª Una vez hecha la estima de las mieses, no podrá el colono espigar, ó sea recoger la espiga que queda esparcida por el campo que cultive, bajo pena de tres pesetas por persona que se encuentre espigando.

8.ª El colono no podrá sacar del campo ni de la era en sus respectivos casos las mieses, frutos y demás, sujetos al pago de terraje, sin que el dueño haya percibido precisa-

mente los derechos contenidos en este contrato. El colono que falte á este pacto perderá los frutos de su campo, los cuales quedarán á favor del dueño de la finca.

9.ª Cuando el dueño del término prefiera cobrar en grano, hará todos los años la estima de las mieses, y en caso de no convenirse en dicha estima, deberá el colono trillar en la era que se designe y cuya distancia no podrá exceder de un kilómetro de la casa principal, pagando 10 reales diarios al vigilante que el dueño nombrará para medir el grano que resulte; y en caso de querer cobrar su mies, á más del número que corresponda por el terraje, se cobrará una garva por cada nueve que le hayan correspondido, y un real y medio en cuartera por razón del transporte del grano á Lérida.

10. El terraje convenido en grano deberá llevarlo el colono á Lérida, á la casa que determine el propietario, cribado y limpio, y que no le haya cogido lluvia ni humedad alguna en la era, y del mejor que resulte, debiéndolo entregar antes del 8 de Agosto del mismo año, bajo la pena de quedar excluído de la tierra cedida á cultivo y de satisfacer al dueño los perjuicios que puedan originársele en el retraso. De entregar grano que no sea del término ó que haya cogido humedad, desde ahora para entonces se obliga á satisfacer su importe al precio mayor que se haya vendido ó venda en el primer lunes de Julio, y 10 reales más por cuartera, por el fraude ó contravención.

11. Además de los terrajes estipulados, deberá el colono pagar anualmente en Lérida una cuarta de trigo por cada jornal de los que tiene concedidos á cultivo.

12. Ni el colono ni sus dependientes podrán, sin permiso del dueño, rastrojar ni riciar; y, por lo tanto, no empezarán á arar la tierra concedida á cultivo hasta el 7 de Febrero de cada año, es decir, que debe continuar de rastrojo ó ricio hasta dicho día, reservándose, como se reserva el propietario, el derecho de hacer pacer las hierbas de la misma tierra que no esté sembrada por sus ganados, ó por los de los arrendatarios de dichas hierbas.

13. Cuando el ganado de los arrendatarios ó del propietario causare algún daño á los sembrados ó mieses, el colono estará obligado á cobrar, por vía de resarcimiento, aquella cantidad que determine el propietario; en la inteligencia que no podrá hacer ninguna otra reclamación en cuanto á la responsabilidad pecuniaria.

14. El colono no lavará objeto alguno en las balsas, y sus caballerías no podrán ser apacentadas en el yermo ni plantío, ni en terreno que cultive otro colono, sino en el que él labore, no estando plantado, y caso de labrar con bueyes, los llevará con bozal cuando vaya á abrevarlos, bajo pena de dos pesetas; pena misma que pagará por caballería ó buey que pazca plantío, yermo ó tierra de otro colono.

15. Durante las temporadas en que el colono ó sus dependientes residan en Valmaña, ocupados en las labores del campo, podrán cortar y valerse de la leña que necesiten para guisar y calentarse, siendo matorral, excluyendo los romeros y sisallos, bajo la multa de cinco pesetas cada vez que fueren aprehendidos, y pago de daños, si los hubiere.

En la misma pena incurrirá si lavase en las balsas cosa alguna.

16. Ni el colono ni sus dependientes podrán extraer esparto, leña, yeso, cal y piedra; tener perro alguno de casta de caza; ni tampoco deberán cazar, pescar ni estropear crías de caza ni nidos de perdices; contravenciones que serán denunciadas á la autoridad, para que los juzgue como invasores de la propiedad, y demás á que haya lugar.

17. El colono vendrá obligado á satisfacer el tanto por jornal que se le designe, del total coste de limpia de balsas, que el dueño mandará practicar cuando juzgue conveniente, en el orden y distribución siguientes:

A la limpia de la balsa de la casa principal contribuirán todos los colonos que haya en el término; á la de la llamada de *Vacas* contribuirán los colonos de la primera y segunda partida; á la de la balsa llamada *Clot del Plá,* y la de debajo la casa, los de la primera partida y colonos de la tercera,

cerca de la misma balsa; y por último, á la balsa dicha *Nova,* los colonos de la tercera partida.

18. El colono queda obligado á entregar una peseta y cincuenta céntimos al recibir esta licencia, no llegando la tierra cuyo cultivo se le concede á diez jornales, por la misma; y si alcanza dicha cabida de tierra ó excede de ella, satisfará dos pesetas cincuenta céntimos.

Con dichos pactos y condiciones, y no de otra manera, se entenderá hecha y formalizada la presente licencia, y para cuyo cumplimiento el colono y propietario obligan todos sus bienes muebles é inmuebles, habidos y por haber; en fe de lo cual, así lo otorgan y firman por duplicado, con los testigos presenciales llamados al efecto.

REINO DE ARAGÓN

El laborioso aragonés se distingue en el cultivo de la tierra porque es, como propietario, el que en mayor proporción explota directamente sus fincas.

Los contratos de arrendamiento escasean relativamente, y los de aparcería ó *medial* se aplican á los terrenos pobres y á los frutos que se deprecian; y como esto aconteció en los últimos años, van siendo más numerosos y extendidos que los anteriores. La aparcería obtiene las primicias de las parcelas roturadas en los montes.

La costumbre ha impuesto desde tiempos antiguos en algunos pueblos la quita ó rebaja de la renta como derecho consuetudinario; y en otros, la distinción del suelo y vuelo en los contratos de sotos y dehesas arboladas.

No recelan éstos falta de formalidad en su cumplimiento, aparte de las cláusulas indispensables para asegurar la fertilidad del suelo; así que rara vez se escriben. Las costumbres de cada pueblo son ley que todos obedecen. Las mejoras que hace el colono las paga el que le sucede, pero como carece de capital, la cláusula es ociosa.

Confirmación de estos asertos se encuentra en la contratación rural de Zaragoza y Huesca, que abrazan los tipos más generales de la región, y que transcribimos, como antes hemos hecho, conservando su dicción y giros, en cuanto son compatibles con la fácil interpretación.

ZARAGOZA

Las tierras blancas de secano son casi siempre cultivadas para cereales por sus propietarios en año y vez y con yuntas propias.

Igual sucede con los olivares y viñedos sin riego; solamente cuando el vino baja de precio dan las viñas en aparcería, poniendo el propietario el terreno, el coste de la plantación y el pago de la contribución, y el *medialero* los trabajos de cultivo, corte y transporte del fruto hasta el lagar, donde se verifica la partición por iguales partes.

Hay arrendamientos en que se paga en especie la *Almunia* á razón de 14 almudes de trigo por hectárea (26 litros 18 centilitros) si hay cosecha, pues si falta nada se exige al arrendatario.

Las dehesas con albergue, llamadas corralizas, se explotan por sus dueños, mediante el arrendamiento de los pastos, á razón de 10 pesetas por hectárea de primera, 7 pesetas la de segunda y 5 las de tercera clase. Otras se arriendan á precios bajos, porque se busca principalmente el abono que deja el ganado para beneficiar las tierras roturadas.

Las de vega ó regadío se arriendan dándolas á los *torreros,* hortelanos y braceros, que abonan la renta en especie, trigo generalmente, más que en metálico. En Calatayud pagan por una hectárea dedicada al cultivo cereal y de leguminosas, alternando con cáñamo, si tiene riego seguro, 74 fanegas de trigo (16 hectolitros 59 libros).

En dinero abonan 414 pesetas por cada hectárea de huerta

y frutales. Si de éstos hay de 140 á 170 (perales y manzanos principalmente), la renta asciende á 500 y 600 pesetas respectivamente.

En Ateca y Alhama hay quita ó rebaja de la renta por nieblas, pedriscos, hielos, inundaciones y sequías, y consiste en la baja de la renta en proporción al daño causado, ya por arreglo entre el dueño y arrendatarios, ya por justiprecio de dos peritos.

Hay en Zaragoza gran demanda de tierras de regadío, pues los trabajadores y braceros pugnan por arrendar una parcela para obtener patatas y judías con que alimentar á la familia.

Contratos de arrendamiento.

Por lo común no se hacen contratos de arrendamiento, ni los consideran necesarios, basándose principalmente las obligaciones del arrendador y arrendatario en las costumbres establecidas en el país y aceptadas por convenio tácito entre ambos. Por lo demás, ninguna obligación particular media entre los dos contratantes, limitándose sus derechos y obligaciones, en unos á satisfacer puntualmente la renta y cultivar bien el predio entregado, y en los propietarios á cubrir con exactitud las contribuciones, impuestos y demás cargas, con objeto de que la cosecha pendiente no sea embargada ni retenida por los agentes del fisco ó por alguna otra causa. Es un verdadero contrato bilateral y anual en la generalidad de los casos, que se va prorrogando de año en año de una manera tácita, hasta que el arrendatario ó el propietario, de común acuerdo, lo dan por terminado.

En algunas localidades son raros los arrendamientos de las tierras de secano, porque en general, siendo de suelo pobre y de escasa fertilidad, son explotadas por el propietario. Para los cultivos de año y vez se aplican generalmente estos contratos; el arriendo es año tras año, sin otra cláusula que, al salir el arrendatario del terreno, tiene que dejarlo como lo encontró al principio del arriendo, es decir,

en rastrojo, si de rastrojo lo tomó, y de barbecho, si de barbecho. Predominan los pagos de arriendo en especie á los en metálico, efectuándose el de los primeros por lo común el 15 de Agosto, y los en metálico el 1.° de Noviembre de cada año. No exigen fianza, por lo general, y la fuerza legal es la que la costumbre estableció en la localidad.

Los olivares de secano casi siempre son cultivados por sus dueños, á consecuencia de no haber quien los arriende, por ser la cosecha muy incierta y porque el dueño teme que un arrendatario ambicioso pueda determinar graves perjuicios á las plantas.

De los olivares situados en tierra de regadío eventual, cuando se arriendan, que no es todos los años, sólo es el suelo objeto de contrato, pues se reserva el propietario el olivo, siendo de su cuenta la limpia de éste, la poda, alfarda, contribución y demás gastos. El arrendatario cultiva la tierra, cava los pies de los árboles, paga al regador y limpia por su cuenta las confrontaciones del riego dentro de la finca. Los olivares de regadío, que se arriendan rara vez, solamente su arbolado se exceptúa en favor del dueño, dándose el suelo al colono en las mismas condiciones que las dichas anteriormente. La duración del arriendo es por un año, de Agosto á Agosto, continuándose tácitamente si no se avisan uno á otro; el pago en especie, trigo, en localidades como La Almunia; y en otras, como la de Tarazona, generalmente á metálico. De los productos de la poda, la ramilla es para el arrendatario; la leña recia para el propietario.

Los viñedos, tanto de secano como de regadío, no se arriendan; son siempre cultivados por el propietario, y muy especialmente en la actualidad, que por llevar el vino un precio bajo, cada cual labra sus viñas y muchos las abandonan. Si se da algún caso de arriendo de viñedos en regadío, el propietario participa de la tercera parte del fruto recogido, puesto en su casa, pagando la contribución, alfarda, guardas, etc.; el arrendatario participa de las otras dos terceras partes del fruto y de los sarmientos procedentes de la

poda, y contribuye con todas las labores, poda, corte del fruto, transporte, jornales de regar y limpia de las acequias de riego en su confrontación. Todos elaboran el vino en vasijas propias ó arrendadas por su cuenta; la fuerza legal de estos contratos es la de la costumbre, y su duración generalmente la de un año, que termina con la recolección.

Arrendamiento de pastos.

Como caso de arriendo de una pradera natural con riego, destinada á pastos y cedida para ganado vacuno, se citará una dehesa, sita en el pueblo de Contamina, de unas 36 hectáreas, en la que hay terreno bueno y mediano, predominando el primero. En esta dehesa se pueden mantener durante la primavera, verano y otoño 50 cabezas de ganado vacuno, y en el invierno unas 30 con auxilio de heno ó hierba seca, obtenida y dallada en la misma dehesa. El arriendo es por tres años y precio en metálico de 1.000 pesetas, pagadas por trimestres.

Principia el arriendo en 1.° de Julio, haciéndose el contrato en Junio, por la circunstancia especial de que hay unas siete hectáreas de prado de dalla, cuya hierba se corta á últimos de Julio ó primeros de Agosto, y es condición de que, al cerrar el arriendo en 30 de Junio, dicha extensión de prado de dalla lo utilice el nuevo arrendatario, para disponer de heno en invierno.

La contribución territorial la paga el propietario, y además la mitad del importe de la alfarda, por el derecho que tiene al riego de dicha finca desde el anochecer del sábado hasta el amanecer del lunes. El arrendatario paga el precio estipulado, y además la contribución industrial que le corresponde.

La generalidad de las praderas que existen pertenecen al Estado, y algunas se arriendan, redactando las condiciones del contrato el cuerpo de Ingenieros de Montes.

Las dehesas de puro pasto general se otorgan á los ganados trashumantes, que proceden, por lo común, del Norte

de la provincia de Huesca. El propietario las contrata por unos seis meses, cediendo todos los derechos y obligaciones que tiene la finca. El arriendo principia por San Andrés, ó 1.° de Diciembre, época en que entra el ganado, y termina por Santa Cruz ó 3 de Mayo siguiente, pudiendo prolongar su estancia hasta el 15 de dicho mes. Además del precio estipulado, que es á metálico y en dos plazos, el primero al entrar el ganado en Diciembre, y el segundo, por lo común, á la salida del mismo, queda para el propietario el estiércol producido en las parideras durante la invernada. Los pastores tienen derecho á tomar de la leña que el monte produce la necesaria para la cocción de los alimentos y demás necesidades, sin que puedan extraer de aquél cantidad alguna, por pequeña que sea.

Las dehesas que, además de los pastos tienen monte alto y bajo, son pocas las que pertenecen á particulares; generalmente se explotan al quinto de los productos, poniendo los trabajos el arrendatario. La duración de estos contratos es la del tiempo que dura el aprovechamiento del producto que se trate de explotar.

Los demás montes de esta naturaleza están á cargo de los Ingenieros de Montes, y sus aprovechamientos se someten anualmente á la aprobación de la Superioridad. El tipo de subasta, mas el 10 por 100 y algunos otros gastos, sirve á los pueblos de norma, sujetándose el rematante á los plazos convenidos en la subasta, según la clase y tipo del aprovechamiento.

Los productos de los montes blancos ó comunales se sacan á subasta bajo la base del plan de aprovechamiento forestal aprobado; en Octubre da principio el arrendamiento y se paga á continuación el 10 por 100; el resto del metálico se abona en una sola vez, según se estipula en las condiciones de la subasta.

Otro tanto sucede con los montes propios, cuyos pastos se aprovechan durante los meses de invierno principalmente. Cuando los pueblos ceden al Ayuntamiento el arriendo de hierbas de estos montes, se hace éste por un año, á fines de

Marzo, con la restricción de respetar los sembrados y las viñas, desde que éstas empiezan á mover, á fines de Marzo ó principios de Abril, hasta la recolección de la uva y de las mieses. El arrendatario es responsable de los daños ocasionados en los sembrados y viñas cedidas. En los terrenos acotados y no cedidos, no son responsables de los daños, respondiendo, en cambio, la ganadería en común, y pagándose de los fondos de ella cuando no puede señalarse el dañador; así sucede en los montes blancos que son del común, pero en que hay viñedo no cedido.

Los terrenos de pasto y labor para cereales se llaman *corralizas* ó corral de tierras. Cuando no son de mucha extensión se asocian cinco ó seis dueños de ellos y arriendan los pastos, con las restricciones de que el ganado duerma igual tiempo en cada corraliza, por ser su objetivo principal el estiércol, y que las reses no entren en las labores cuando están recientes ó húmedas, para no apelmazar la tierra y perjudicarlas.

La duración suele ser de un año; el pago á metálico, en uno ó dos plazos, y la fuerza legal de estos contratos la costumbre del país, sin más garantía que la confianza personal.

Cuando las dehesas están gravadas con la servidumbre de paso, se tiene esto en cuenta para el arriendo, pudiendo aprovechar las hierbas el arrendatario, siempre que no se le anticipe algún otro de los que tienen en arrendamiento alguno de los predios colindantes. En general, los arriendos de pastos se hacen para la invernada ó por un año; los pagos son á metálico, siendo muy frecuente se hagan en un solo plazo ó en dos, en Diciembre y Mayo ó en Diciembre y Junio.

Arrendamiento de tierras de regadío.

En los arrendamientos de tierras de regadío existe alguna variabilidad, nacida de los diversos cultivos que se explotan y de las diferentes circunstancias locales y costumbres. En Calatayud y Ateca, las tierras de regadío se arriendan me-

diante un contrato verbal para que se las cultive á uso y costumbre de buen labrador, generalmente por un año. Si el colono es puntual en el pago y el propietario no necesita la finca, sigue el contrato de una manera tácita é indefinida, año tras año, dándose algunos casos de familias que llevan tierras en arriendo desde la época de sus abuelos. Los pagos se hacen en especie, trigo, en 15 de Agosto de cada año, y los que se verifican en metálico, como son los de huertos y huertas con frutales, se efectúan en 1.° de Noviembre. La despedida mutua ó rescisión del contrato se hace para el 15 de Agosto, con un año de *hueco* ó anticipación, tanto por parte del dueño como por la del colono. No se abonan mejoras de ninguna clase en las tierras para cereales, leguminosas y cáñamos.

En el cultivo hortícola y de frutales hay abono y tasación de mejoras por las plantas que existen al abandonar la finca el arrendatario y que no había al tomarla; estas mejoras, que se tasan por dos peritos prácticos en horticultura, son abonadas al arrendatario saliente por el colono entrante. En los dos pueblos citados hay reconocimiento de lo que se llama *quites ó rebajas* de arriendo por nieblas, hielos, pedriscos, inundaciones ó por falta de riego. Consisten en una rebaja en el arriendo proporcional al daño causado por el accidente sufrido, mediante arreglo convencional entre el propietario y el colono; en caso de discordia, por el justiprecio de dos peritos prácticos tasadores. El convenio ó tasación se hace á continuación del daño, rebajando una mitad, la tercera ó cuarta parte del arriendo, si la merma de la cosecha se calcula en la mitad, tercera ó cuarta parte; y cuando ésta se pierde en su totalidad, el colono abona como arriendo 3,70 hectolitros por hectárea sembrada con plantas textiles, como el cáñamo; 1,86 hectolitros en las siembras de leguminosas, y nada en las tierras cultivadas para cereales. Si en estas condiciones deja la finca ó el propietario se la quita, el nuevo colono es el que abona al propietario lo anteriormente dicho. Donde hay frutales, no puede arrancarse ninguno sin el consentimiento del dueño y á condición

de poner otro; si alguno muere, se avisa al propietario para que lo arranque por su cuenta y lo reemplace ó no por otro.

Pocas son las veces que se exige fianza al arrendatario; las cosechas responden del pago. La fuerza legal de estos contratos es la costumbre; todos pagan la renta cuando tienen, y si faltan y se acude al Juzgado municipal en demanda de desahucio para hacerla efectiva, generalmente no se cobra nunca, porque no tiene con qué pagar el arrendatario.

Es costumbre que cuando éste no abona la renta á su tiempo lo despida el dueño y le quite la tierra, en cuyo caso no hay año de hueco ó de aviso; porque dicen los demás, que el colono que no paga la renta, es él quien se quita la tierra y no el dueño.

En las demás localidades los arriendos son, por lo común, á riesgo y ventura, verbales y rara vez escritos. Su duración año tras año indefinidamente, siendo muy pocos los que se hacen por tres ó cuatro.

La forma del pago es á metálico para los huertos y frutales, y la época del 1.º al 15 de Noviembre de cada año. En los demás cultivos es en especie, trigo, y se efectúa el 15 de Agosto, ó á lo sumo durante la segunda quincena de este mes.

La despedida mutua ó la rescisión del contrato tiene lugar siempre en 15 de Agosto y con aviso previo de un año, y los arriendos se hacen en esta época; en localidades como Egea, la despedida es en el mes de Septiembre y con un año de hueco ó de anticipación.

El propietario no indemniza mejoras, salvo en casos excepcionales de quedarse él con la tierra; cuando hay cambio de arrendatario ó colono, el entrante abona las mejoras al saliente. En localidades como Borja y Tarazona se abonan lo que llaman *sazones* y *medias sazones,* y consisten en la cantidad de estiércol que prudencialmente calculan queda en el terreno para la cosecha próxima. Si en estas circunstancias el dueño recupera la tierra, abona el estiércol que queda, ó dice al colono que *corra la tierra,* es decir, que

siembre plantas, como judías, para aprovechar el abono, y en este caso no hay indemnización.

Otros propietarios convienen con el arrendatario en que el último año no siembre maíz, por considerarlo como planta esquilmante.

En ocasiones obligan á que dejen la mitad de la tierra de rastrojo para que el entrante pueda empezar á cultivar. No hay más garantía que la confianza personal y las cosechas pendientes. En los terrenos de regadío, donde hay costumbre de sembrar plantas de verano, el arriendo termina una vez levantadas éstas, que es hacia 1.° de Noviembre; y en las tierras dedicadas á hortalizas, cuando se han levantado todas, que en algunos casos llegan hasta Diciembre. Las demás condiciones son las ya dichas.

Las obligaciones del propietario son llevar al corriente el pago de la contribución y de la alfarda ó canon de agua, á fin de que no se moleste al arrendatario, asegurando á éste el pacífico uso de la propiedad.

Es obligación del arrendatario la limpieza, conservación y desbroce de los riegos de herederos en su confrontación, cuando no corresponde al Sindicato ó Junta de aguas la limpieza de los del servicio interior de la finca; el pago á los guardas regadores por este servicio ó los jornales de los regadores. Hay localidades en las que el aprovechamiento de los pastos de verano pertenece al arrendatario, y otras en las que se le adjudican, á condición de limpiar las acequias que le correspondan; si no hace este servicio, el aprovechamiento de las hierbas queda para el propietario.

Los gastos generales de los riegos son el canon de agua, los de regar y los de conservación de riegos ó cauces y formación de éstos dentro de las fincas; los jornales varían según la forma en que se riega. En muchos puntos hay guardas regadores encargados de la distribución y vigilancia de las aguas y de regar los terrenos cuando en turno les corresponde. En este caso y en riego fijo, cualquiera que sea el cultivo, llevan á razón de 0,05 pesetas por fanega de tierra, ó sea 0,70 peseta á la hectárea por cada riego en olivar y

viña, y 0,15 por fanega, ó sea 2,10 pesetas por hectárea en riego eventual, por ser más difícil de conseguir.

Otro sistema de pago al regador es el dar á cada uno un almud de trigo al año por cada fila que haya abierta en el campo, aplicándose este procedimiento tan sólo á las tierras de cereales y siempre que la extensión que riegue la fila no exceda de un cahíz de tierra (57,21 áreas), pues cuando la extensión es mayor se paga un almud de trigo (1,87 litros) por cada cahíz, á cobrar en Agosto. En general, se calcula de modo que la remuneración del regador equivalga á un jornal de 1,75 pesetas por término medio. En algunas localidades y en ciertas épocas, según la abundancia ó escasez de aguas, se abona á los regadores de 2 á 2,50 pesetas por hectárea y por cada riego. Los jornales de riego cuestan, por término medio, unas dos pesetas.

La casi totalidad de las aguas de riego se derivan de ríos por medio de canales y acequias, de mayor ó menor importancia. Hay pantanos en Tauste, Ejea y Sadava; en algunos pueblos de la ribera baja del Ebro elevan las aguas por medio de azudas ó ruedas de cangilones dobles, por bombas centrífugas, y, por último, en Tarazona y Medina, hay manantiales abundantes, cuyas aguas se emplean en el riego.

El uso, régimen y vigilancia de las aguas está, por lo común, á cargo de un Sindicato ó Junta de aguas ó de alfarda, siendo esta última presidida por el Alcalde del pueblo. Estas entidades son las encargadas de hacer efectivo el canon de agua y de conservar las azudas, acequias y sus derivaciones principales, á excepción de los llamados riegos de herederos; hacen también la limpia y desbroce de estas acequias, y tienen su personal de vigilancia, y en algunos puntos, guardas-regadores para efectuar el riego.

Hay pueblos que tienen privilegios en el riego por concordias antiguas hechas entre los mismos, lo cual hace que el canon sea muy variable. Los accidentes no previstos, como rotura de azudas, destrucción parcial de una acequia, obras de reparación importantes, etc., se llevan á cabo bajo

la base de una nueva derrama sobre las tierras, llamada *alfardilla*, cuya cantidad varía según la importancia de las obras que hayan de realizarse. De aquí que el canon sea variable en las diversas localidades, así como también la forma contributiva. Algunos Sindicatos dividen las tierras en clases y cobran con arreglo á esta división, según los cultivos. Otros por la extensión superficial regada. Otros por ambos extremos; y en algunos puntos, teniendo en cuenta el tiempo como unidad.

El canal imperial de Aragón.—Beneficia con el riego permanente 14.605 hectáreas; con supletorio permanente 6.944 y con el eventual 3.371; en total 31.337.

Los Sindicatos antiguamente establecidos en los pueblos que utilizan las aguas para el riego satisfacen anualmente 300.000 reales por el riego de las 14.605 hectáreas de terreno, en el que consumen un volumen medio de 20.757 metros cúbicos por segundo en día natural, viniendo, por lo tanto, á pagar 20 reales y medio por un gasto continuo de 1,42 litros por segundo que consumen en el riego de una hectárea.

Los productos generales del riego pueden resumirse en la forma siguiente:

		Reales vn.
Riego exclusivo ó de los Sindicatos..........		300.000
Riego supletorio...	Permanente. 56.000 rs. Eventual... 76.000 »	134.680
	Total.......	434.680

Para los suscriptores por tiempo indeterminado, siempre que exceda de un año, el precio del agua destinada al riego es de 8.000 reales al año por cada *muela*, equivalente á 260 litros por segundo, durante el día natural, con arreglo á lo previsto en la Real orden de 3 de Septiembre de 1857. Para los suscriptores por tiempo fijo varía el precio del agua según el plazo por que la solicitan, siendo tanto mayor el precio de la muela cuanto menor es el período de tiempo por que se pide.

El precio del canon de agua lo satisface siempre el propietario, en metálico; las comunidades indicadas están autorizadas para ejercer su acción contra los morosos en el pago, imponiendo á éstos un recargo mensual sobre la cuota durante los tres meses primeros, privarles del riego si no pagan, y por último ejercer contra ellos el procedimiento de apremio vigente contra los deudores de la Hacienda, conforme á lo dispuesto por Real orden de 9 de Abril de 1872, modificada por la de 12 de Mayo de 1888. Las Juntas de agua generalmente requieren al pago y privan del riego al moroso. En estos casos, si el propietario no paga y privan de ejercer el derecho de riego al arrendatario, éste puede pedir al primero daños y perjuicios, ocasionados por la falta de riego.

El cultivo por *aparcería* es bastante variado, según las localidades. Se cita como curioso el que se hace ó practica en Ejea, bajo las condiciones siguientes: el propietario, á condición de reintegro, anticipa las simientes necesarias para la siembra; el trigo que el *medialero* necesita para la manutención de la familia; la cebada para alimento del ganado de labor y el dinero necesario para la siega de cereales; separadas las simientes anticipadas, de las que se reintegra en la era el propietario, la mitad del resto de la producción, tanto en grano como en paja, es para cada uno. Además el propietario abona al medialero, según costumbre, 2,50 pesetas por cada cahíz de trigo (180 litros) y 1,50 pesetas por cada cahíz de cebada (187 litros) que le toca en participación, para indemnizar al medialero de los gastos de recolección, acarreos, trilla y limpia de los granos.

El propietario contribuye con el capital tierra; paga la contribución; los estiércoles, á razón de 14.000 kilogramos por hectárea; las yuntas de arrobar, si esta operación se practica en algún campo; abona también los jornales de descocar; las escombreras ó limpia de acequias; y por último, en el acarreo de estiércoles, da la cebada que gastan las mulas, calculada en media fanega, ó sean 11,21 litros por cada caballería.

Hecha la partición de los productos, el propietario se reintegra de los anticipos hechos al medialero para su alimentación y las de sus caballerías durante el año, así como también del metálico dado para la siega.

Otro caso de medial ó aparcería se citará en La Almunia. Se trata de una finca de regadío, de más de 26 hectáreas de extensión, con casa de labor, distribuída en la forma siguiente: 12 hectáreas dedicadas á cereales, con árboles frutales; unas ocho á viña, con 19.000 cepas y algunos almendros, y unas seis á olivar, con 800 pies, de poco desarrollo en la actualidad, por que se heló el año 1888.

El propietario pone la finca y casa de labor; paga la contribución y la alfarda, ó sea el agua para el riego; da el estiércol que durante todo el año producen unas 240 cabezas de lanar, calculado en unos 10.000 kilogramos, inclusa la cama, más el estiércol que produce un caballo y toda la paja que le toca, y que la emplea para cama del ganado; contribuyendo, además, con la mitad de las simientes de todas clases.

Con objeto de favorecer al medialero, el propietario le ha anticipado dinero para comprar caballerías, para trigo de simiente y consumo de la familia, para adquirir cebada, á fin de alimentar el ganado de labor, y le promete anticipos para gastos de siega, acarreo, trilla, etc., permitiéndole además el beneficio de criar hasta tres cerdos para sí y tener por su cuenta cierto número de gallinas.

Por su parte, el medialero está obligado á contribuir con el trabajo y labor en todas sus diferentes manifestaciones, con relación á las prácticas de un buen labrador, en los distintos cultivos de cereales, olivo, viñedo y frutales, transportes, preparación de estiércoles, etc.

La participación que ambos tienen en esta producción es la mitad de los productos que se obtienen en la finca, una vez retirada la parte correspondiente á la siembra ó simientes empleadas en los cultivos anuales y que, por lo tanto, se renuevan; en todas las demás producciones, la mitad para cada uno.

Otro caso curioso de medial es el que emplea un administrador cuando no puede arrendar las tierras de su principal, ó así le conviene; consiste en lo siguiente: el administrador contribuye con la simiente, el medialero pone los trabajos de cultivo y demás. Obtenida la cosecha, se abona la renta al dueño, y del resto del trigo obtenido, una mitad es para el administrador, y la otra mitad, con la totalidad de la paja, para el medialero.

Las aparcerías ó mediales en los terrenos de secano tienen algunas variante, pero siempre tienden á armonizar la equitativa participación que deben tener el propietario y el medialero.

Se ve con frecuencia, que el labrador que laborea en secano tiene sus tierras preparadas y carece de simientes para empanarlas; por lo tanto, ante la eventualidad de no poder sembrar cuando se le presente buen tempero, tiene que recurrir al medial ó al préstamo, con un 25 por 100 de interés, en este último caso.

Ante tal estado de cosas prefiere el medial, por no empeñarse y porque necesita de crédito para atender á las más apremiantes necesidades de su casa, recurrir al propietario que generalmente se lo otorga.

Las principales formas de medial son las siguientes:

El propietario pone la tierra ya dispuesta para la siembra, y el medialero (que generalmente es forastero) la simiente. Llegada la recolección, acarreo, trilla y limpia de granos, se reparten por igual los productos, grano y paja, y contribuye cada uno por mitad al pago de los gastos que se han ocasionado desde la siega hasta la limpia de granos. En muchos casos contribuye además el medialero con un peón, por su parte, para las operaciones de recolección, trilla, etc.

El siguiente medial ó aparcería se practica en Pina: el propietario aporta la tierra y demás operaciones de cultivo; el medialero, la simiente y un peón en la siembra y recolección; la producción obtenida se parte por igual, ya sea trigo y paja ó cebada y paja. Si el medialero no suministra el

peón, es costumbre abone, en cambio, unas 12 pesetas por hectárea.

La forma de aparcería más generalizada en la comarca de Monegros es la siguiente: el medialero costea la simiente; y todos los trabajos de barbechos, abonos, siembra, siega, trilla y limpia, son de cuenta del propietario cultivador. La participación es de una tercera parte del producto, trigo ó cebada para el medialero; los dos tercios restantes del grano y toda la paja, para el propietario cultivador.

Una forma de medial consiste en que el propietario concurra con la tierra, la mitad de los gastos de siega y haga el acarreo y trilla, por la paja; el medialero pone las simientes y la otra mitad de los gastos de siega; el trigo ó cebada que se obtiene, se parte entre ambos.

Otra forma es: el dueño ó propietario del terreno da éste y las simientes; el medialero, que generalmente es labrador, contribuye con todos los demás gastos de cultivo, recolección, trilla, etc. La participación del propietario es la de las dos quintas partes del producto, grano ó cebada, ó sea, de cinco cahíces de grano obtenido, dos son para el propietario y los otros tres, más la paja, para el medialero. El importe de la rastrojera queda para el dueño del terreno.

En la comarca de Monegros y otras localidades, es costumbre, bastante general, dar el dueño la tierra á otro que la cultiva y siembra; y si éste coge cosecha, da al propietario la sexta, séptima, octava ó novena parte del grano recolectado, según se estipula. En la de Caspe es lo más general dar las masías ó masadas al sexto de la cantidad de granos que se recoja en la cosecha.

Pudieran citarse muchos casos más, pero es suficiente lo dicho para formar una idea aproximada de la naturaleza y forma de estos contratos.

Su duración generalmente es de un sólo año, cesando el compromiso por ambas partes, una vez verificada la cosecha y hecha la partición. El cultivo á que se aplican es al extensivo de cereales, de año y vez, pudiendo conti-

nuar, sin embargo, por más tiempo, si así conviene á ambas partes.

Ha sido difícil proporcionar algunos ejemplos de arrendamientos y de aparcería que diesen idea general de tales conciertos, por la gran variación que hay á cada paso, puesto que como son contratos de poca duración, por lo común, cada propietario da mayor importancia á unas condiciones que á otras. Hay quien todo lo supedita á asegurar el cobro del arriendo; otros tienen en cuenta las condiciones del terreno para que el colono ó arrendatario no siga una explotación perjudicial; y muchos restringen é impiden ciertos cultivos esquilmantes, etc.

Arrendamiento de una finca en secano.

Está situada en el término de Luna, en su extrarradio, denominada *Casa de Ventura;* su extensión, unas 114 hectáreas, dedicada la mitad al cultivo cereal de año y vez, y la otra mitad á pastos. El arriendo, por cinco años; la renta, 1.250 pesetas; el pago, á metálico, la mitad en Mayo y la otra mitad en especie, en 15 de Agosto. Condición, dejar la tierra como la encontró; no se abonan mejoras ni se exige garantía.

Arrendamiento de una finca de regadío.

Está situada en el extrarradio de Zaragoza, á unos ocho kilómetros de la misma, en el término de Garrapinillos, denominada antigua *Torre de Ipas.* Esta finca tiene edificación para la labranza, con las dependencias necesarias y habitación para la familia del dueño, el cual se la reserva. De tierra blanca tiene unas 7 hectáreas; de viña y olivar, 3; de olivar solamente, 25; de viña sola, 23; de inculto, 2; unas 42 áreas de huerta y 10 áreas de edificación, que hacen un total de 60 hectáreas 52 áreas. Ha perdido notablemente en su valor, por la depreciación del vino y la helada del olivar á principios de 1888, el cual hubo que arrancar y se está reponiendo.

Actualmente está en arriendo, y las cláusulas del contrato son las siguientes:

1.ª El precio del arrendamiento es de 1.250 pesetas anuales, pagadas en dos plazos, la mitad en 15 de Agosto y la otra mitad en 1.º de Noviembre.

2.ª La falta del pago puntual deja sin efecto el contrato, y el arrendador puede disponer de la finca al día siguiente del vencimiento, sin que los arrendatarios tengan derecho á indemnización alguna.

3.ª Siendo dos los arrendatarios, éstos se obligan solidariamente, y con preferencia á toda otra obligación, con todos sus bienes muebles, ganados de trabajo y de granjería que tengan en la Torre, sin que puedan sacar nada de la misma.

4.ª Para hacer efectivo el pago al vencimiento de los plazos, puede el arrendador incautarse desde luego de todos los muebles y animales afectos al pago, sin intervención de los Tribunales de justicia, retenerlos en su poder durante ocho días y proceder á su venta, sin límite en el precio, para indemnizarse del arriendo.

5.ª La duración es de tres años, desde el 2 de Noviembre, debiendo tener recolectadas las cosechas para esta fecha y no pudiendo recoger las que haya pendientes, pues pertenecerán al arrendador, si así lo tuviera por conveniente.

6.ª Se cultivará la tierra á uso y costumbre de buen labrador, sin esquilmarla, abonándola con abundancia y del modo más beneficioso para la finca, reservándose el arrendador el derecho de inspección.

7.ª Son objeto del arriendo todas las tierras con el olivar y viñas enclavadas, y la casa con todas las dependencias, excepto la habitación de los dueños, que se la reservan.

8.ª Corresponde á los arrendatarios el aprovechamiento de los pastos, con la limitación de que éntre ganado cabrío ó de otra clase que pueda perjudicar el arbolado.

El pago del arriendo de hierbas, en los mismos plazos, debiendo tener conocimiento del pago de cada plazo el arrendador, con el fin de retener el importe á cuenta del arriendo,

en caso de que los arrendatarios no paguen puntualmente.

9.ª Es obligación de los arrendatarios conservar en buen estado la finca y las edificaciones, sin desmerecer del estado actual.

10. Será de cuenta del propietario el pago de la contribución territorial y del riego ó alfarda.

11. El último año no podrán los arrendatarios hacer producir la tierra más de lo habitual y ordinario, teniendo derecho el arrendador á oponerse á que se dedique á cultivos que la esquilmen.

Este contrato puede considerarse como un caso excepcional, pues se deduce claramente la poca confianza que inspiran los dos arrendatarios por la falta de garantía; motivo por el que el propietario ó arrendador trata, en primer término, de asegurar el pago y de que la fertilidad del fundo decrezca lo menos posible; de aquí que se han instituído cláusulas que, en la generalidad de los contratos, no tienen lugar.

Contrato de un olivar de regadío antes de su destrucción en 1888.

1.ª El tiempo de este arriendo es de cuatro años, que principiarán en 1.º de Noviembre de 1886 y finarán en 31 de Octubre de 1890.

2.ª El arrendatario podrá coger todo lo que produzca el suelo, los árboles frutales y olivos, siendo de su cuenta, respecto á los frutales, el que, cuando se seque uno ó más, poner otro ú otros que les sustituyan, aprovechándose de la leña del árbol seco, siendo indispensable que los plantones sean de la misma clase que los que se sequen; y en cuanto á los olivos, cuando uno ó más se sequen ó sean destruídos por el aire ó caso fortuito, lo pondrá en conocimiento del dueño para que proceda á recoger la leña, pero sin obligación el arrendatario de sustituirlos con otros.

3.ª El arrendatario queda obligado, y el dueño tendrá derecho á coger ó mandar que el torrero ó torrera le coja

para su familia alguna alcachofa y esquejes de las mismas, y algo de fruta de la que haya.

4.ª El arrendatario está obligado á cultivar la mencionada finca con arreglo al arte de buen labrador, quedando el derecho al dueño, si la viera mal cultivada, á juicio de personas inteligentes, de rescindir el contrato en el acto.

5.ª El arrendatario no podrá hacer traspaso de la finca, á no ser mediante el permiso del dueño y á satisfacción del mismo.

6.ª El arrendatario pagará anualmente, al vencimiento del primer año, la cantidad de 490 pesetas, y 500 al de los tres restantes, debiéndose hacer efectivas estas anualidades sin más retraso que hasta el 15 de Noviembre de cada año.

7.ª Si se observase morosidad en el pago durante el tiempo prefijado, y en tal concepto hubiere que recurrir á la vía judicial, cuantos gastos se originen serán de cuenta del arrendatario.

8.ª El arrendatario, al terminar el contrato, no podrá exigir al dueño el abono de mejoras de ninguna clase; y si terminado el arriendo conviene á ambas partes seguir con las mismas condiciones, tendrán que darse aviso con seis meses de anticipación.

9.ª Tanto el dueño como el arrendatario, á no mediar venta ó fallecimiento de uno ú otro, ó faltar á la prescripción cuarta, cumplirán los cuatro años estipulados; pero si llegase á suceder alguno de los casos previstos en este artículo, el dueño ó dueños tendrán que abonar al arrendatario cuantas mejoras haya en el día que quieran lanzarlo de la finca; si, por el contrario, el arrendatario falleciese, y la viuda quisiera seguir hasta la terminación del contrato podrá hacerlo, y caso de no convenirle, tendrá que seguir hasta finar el año corriente; pero entonces no tendrá derecho á que se le abone mejora alguna.

10. Cuando el arrendatario haga la remonda, tanto de los olivos como de los árboles frutales, tendrá que dar conocimiento al dueño para que por su parte mande una persona de su satisfacción en unión de los que busque el arren-

datario, pero éste tendrá que abonar el jornal al peón que el dueño mande; la leña que resulte procedente de la remonda será provecho del arrendatario, el cual no podrá quitar ninguna zueca de los olivos en ningún tiempo.

Conformes con las condiciones de este contrato, lo firmamos ambas partes en unión de dos testigos en Zaragoza, etc.

Arrendamiento de una Torre.

Radica en el término de Malleu, con riego derivado del Gállego por acequias, y de unas cinco hectáreas de extensión, con árboles frutales. Las condiciones son las siguientes: Arriendo á riesgo y ventura. Precio anual, pagado en un plazo, en 1.° de Noviembre, de 375 pesetas. Duración, tres años. No puede subarrendar sin consentimiento del dueño. Cultivar á uso y costumbre de buen labrador. Reponer los árboles y aprovechar la leña de los que se secan ó mueren. Garantía, las cosechas pendientes. No hay abono de mejoras por parte del propietario. Dar conocimiento al dueño de cualquiera intrusión en la propiedad, por parte del vecino; y por último, ser de cuenta del arrendatario los gastos que se originen en el caso de tener que reclamar el arriendo por medio de los Tribunales ordinarios.

Arrendamiento de viñedo en regadío.

El propietario cultiva las viñas; sin embargo, cuando las arrienda, las condiciones del contrato son: La duración es hasta el día 2 de Noviembre, firmándose el contrato en 30 de Abril del mismo año. El precio, 80 pesetas. El arrendatario se obliga á cultivar la viña á uso de buen labrador-viticultor, dejándola en buen estado á la terminación del contrato.

Otra viña, situada en el término de Malleu, contiene unas 10.000 cepas, en unas dos y media hectáreas de extensión, y se ha dado á medial, recibiendo el propietario, en el sitio de la capital que él designe, la mitad del fruto, no permitiendo que en la viña penetre ganado alguno que aproveche los pastos y la *pampanera*.

HUESCA

En esta provincia cultiva el dueño la pequeña propiedad; pero los llamados *castillos* y los montes, así como las grandes fincas destinadas á la explotación cereal por el sistema de año y vez y los pastos, se arriendan.

En contraposición á lo expuesto al tratar de Barcelona, en Huesca se cuidan por aparcería la vid y el olivo, especialmente los alejados de las poblaciones, muchos cotos redondos para el cultivo cereal, denominados *pardinas*, y algunas tierras en la parte llana de la provincia.

La separación en los contratos del suelo y vuelo cuando hay arbolado, en sotos y dehesas, se halla establecida, reservándose el propietario las leñas y maderas.

El cultivo cereal en los terrenos de los montes que parcial y sucesivamente se roturan, se verifica por aparcería, y esta forma de contrato ha permitido allí el funcionamiento de los aparatos Fowler para roturar terrenos por medio del vapor.

Contratos de arrendamiento.

En los terrenos de secano, haya ó no aprovechamiento de pastos, el arrendamiento se hace por un tanto alzado, cuyo pago casi siempre es en metálico.

El propietario entrega la finca al arrendatario y no costea más que los reparos que pasan de 10 ó 15 pesetas, en los edificios, pagando además la contribución territorial.

El arrendatario contrae generalmente los compromisos

siguientes: 1.° Dejar al final del contrato labrada de tres surcos la tierra de la *añada* siguiente, del modo y forma que la recibió. 2.° Cultivar á uso y costumbre de buen labrador, según las prácticas del país, no pudiendo en ningún caso, sin consentimiento del dueño, hacer resiembras de la especie de las mismas plantas cereales, objeto del cultivo principal; en cuanto á las plantas forrajeras, podrá hacer siembras para los ganados de labor y renta que haya en la finca exclusivamente, y sin que dichos forrajes puedan salir de ella. 3.° Almacenar las pajas de los cereales y forrajes en los heniles del propietario, en donde quedará depositada la paja y hierba procedentes de la cosecha del último año del contrato. 4.° Todos los años, por el día de San Miguel (29 de Septiembre) ó el día de San Andrés (30 de Noviembre), pagará en metálico ó su equivalente en grano limpio, en el domicilio del propietario, la cantidad....., siendo fiadores responsables al pago, en caso de insolvencia del arrendatario, Don..... y Don....., que abajo firman, domiciliados en .... 5.° Desde el mes de Noviembre del último año del contrato, si la finca se halla situada en tierra llana, ó desde el de Marzo si está en la Montaña, el arrendatario permitirá á su sucesor practicar las labores que sean necesarias para la *añada* siguiente, dejándole al efecto espacio bastante en los edificios para albergue de personas y caballerías de labor y dando para estas últimas la paja que necesiten. 6.° El presente contrato durará ocho años y terminará el día de San Miguel ó San Andrés del año..... 7.° El arrendatario podrá hacer leñas (de la clase que haya) sin perjudicar el arbolado (si lo hubiese), concretándose á la monda ó limpia de la parte que le corresponda, para los usos domésticos de la casa de labor únicamente. 8.° Por la contravención á cualquiera de estas cláusulas anteriormente expresadas, el arrendatario podrá ser expulsado de la finca, previo el abono de los perjuicios que hubiere ocasionado, á juicio de peritos designados por ambas partes.

Y al cumplimiento de lo estipulado en el presente contrato se obligan y firman con dos testigos, etc.

Cuando la finca tiene pastos además de tierra blanca, unas veces se arriendan éstos en junto por un tanto alzado, al mismo arrendatario, y otras se reserva el propietario el aprovechamiento con sus ganados ó los arrienda separadamente, sin más cláusulas en ambos casos que reservarse el derecho de tener, por su cuenta, riesgo y beneficio exclusivo, un número limitado de cabezas de ganado menor y mayor, de tal á tal fecha, durante cuyo tiempo no puede perjudicarse el arrendamiento general de las hierbas. Si hay árboles ó bosques en la finca, su aprovechamiento forestal queda siempre reservado al propietario en la forma que crea conveniente.

Arrendamiento de pastos.

Se incluyen en este grupo las praderas naturales, las dehesas ó montes con ó sin arbolado, con monte bajo, sotos y dehesas á pasto y labor.

En el primer caso, el arriendo de las praderas naturales se hace por los tres ó cuatro meses de verano, que es cuando puede entrar el ganado en aquellos vericuetos del Pirineo. El contrato se reduce á fijar el plazo del aprovechamiento ó arriendo (por lo común desde el día de San Juan, 24 de Junio, hasta el día de San Miguel, 29 de Septiembre) y el tanto alzado que ha de abonar el arrendatario.

Igual sucede en los arriendos de dehesas sin arbolados ó ó de puro pasto. El contrato consigna el plazo de duración del arriendo (desde 31 de Octubre hasta fin de Mayo) y el tanto alzado convenido. La duración suele ser de cuatro á seis años; pero es más general que sea por un año, prorrogable á voluntad. El pago se hace siempre en dos plazos, mitad al comenzar el arriendo y mitad al salir el ganado del monte.

El propietario se obliga á tener en buen estado de conservación los edificios destinados á albergue de pastores y ganados. El abono *sirle* de las cabras queda á beneficio del propietario, que lo aprovecha ó cede por un tanto anual á otros cultivadores.

Cuando en la dehesa hay arbolado ó monte bajo, el aprovechamiento de leñas y maderas queda reservado al propietario, el cual, cuando vende aquéllas por un tanto alzado, señala el trozo de monte cada año en el cual se han de cortar, ó por carros ó cargas, según puedan hacerse los transportes.

En el caso de ser maderable, suele restringirse mucho el número de cabezas de ganado cabrío que se admiten al pasto, prohibiéndose su entrada en la parte poblada durante el primer crecimiento de los árboles, ó sea ínterin se endurecen las maderas (el 1.° de Julio en la parte llana, y el 25 del mismo mes en la montañosa). Esta prohibición se extiende á toda clase de ganados en montes particulares, desde que brotan los árboles hasta las fechas citadas.

Los sotos se arriendan con las mismas condiciones, y se añade la de quedar vedado el terreno de Mayo á Julio, especialmente para el ganado mayor y cabrío. El arbolado que haya lo aprovecha particularmente el propietario.

Por consiguiente, en estos casos hay cierta separación de suelo y vuelo, como indica alguno de los extremos del tema.

Cuando el monte se destina á pasto y labor, es lo corriente arrendar por un tanto alzado ambos aprovechamientos, con las condiciones generales transcritas. Pero en la zona meridional de la provincia se hacen contratos para arrendar las tierras en cultivo, reservando la inculta que se quiere roturar para uno ó varios aparceros, mediante el sistema que allí llaman *por terraje*, que consiste en recibir el propietario segada y engavillada en el mismo campo la quinta ó sexta parte de la mies de cereales que dichos terrenos roturados han producido cada año, sin aportar otro gasto que los de acarreo, trilla y limpia de la mies que le corresponde.

Cuando el propietario pacta recibir su parte en grano limpio en la era, entonces el *terraje* es el sexto ó séptimo; si la trilla se hace por su cuenta, recibe el quinto. En ambos casos, el propietario paga la contribución y guardería del monte. Todos los demás gastos son por cuenta del aparcero,

el cual, además del grano que le corresponde, utiliza ó vende la paja. Duran estos contratos de cuatro á seis años á lo sumo. Su forma es, pues, de aparcería.

Contratos para tierras de regadío.

Estos no difieren gran cosa de los de secano; su duración es también de seis á ocho años, con fiador ó sin él, y con pago en metálico, casi siempre en dos plazos, el primero á mitad del año y el segundo al finalizar el mismo. El canon ó alfarda para el riego es, generalmente, de 8 á 10 pesetas por hectárea, y lo paga el propietario; pero la limpia de los brazales que dan acceso y curso á las aguas en las fincas es de cuenta del arrendatario.

El arrendamiento de una finca para cultivar cereales y leguminosas en el término de Jaca, por ejemplo, con casa de labor y dependencias, en la que se pueden aprovechar pastos, leñas y maderas, de extensión de 470 hectáreas, de las cuales se cultivan unas cuarenta, siendo las demás de pastos y bosques, se hace con las condiciones siguientes: el arriendo es por seis años y canon de 2.250 pesetas, y se estipula que sólo se arriendan las tierras de labor; el arrendatario puede cortar la leña necesaria para el consumo de su hogar dentro de la finca, sin que pueda extraerla de la misma. El propietario se reserva el aprovechamiento de las maderas. Las demás son las generales mencionadas.

Ejemplo de un arrendamiento de tierras de regadío puede ser una finca cercada de tapia, con casa para el arrendatario y de extensión de 5 hectáreas 70 áreas, con tierras de segunda y tercera clase, situada en Jaca. El canon de las aguas lo paga el arrendatario, y la contribución territorial el propietario. El arriendo es por tres años, en 1.750 pesetas cada uno, que abona el arrendatario el día de San Martín (11 de Noviembre).

El colono cultiva lo que tiene por conveniente, sin otra condición que la corriente de hacerlo á uso y costumbre de buen labrador. La conservación del área y del edi-

ficio ó casa del hortelano ó torrero es de cuenta del propietario.

El nombre con que en Huesca se designa el contrato de aparcería es el de *medial*, porque el propietario y el colono se reparten por mitad el producto bruto de las cosechas. Si ésta es vino, el mediero recolecta y conduce el fruto á la bodega del propietario; los gastos de elaboración corren por cuenta de ambos, y luego parten el vino y los residuos de la fermentación, así como los sarmientos después de la poda. Los demás gastos los aporta el aparcero, y la contribución la paga íntegra el propietario. La duración de estos contratos es á veces perpetua, pasando de padres á hijos, por lo cual cuidan de la finca como si fuera propia.

En caso de nuevas plantaciones, los gastos se costean por mitad. El propietario nunca responde de las acciones civiles que puedan entablarse contra el aparcero.

El contrato de aparcería para explotar el olivo contiene las mismas cláusulas. El fruto es recolectado y conducido al molino por el aparcero, y los desembolsos siguientes son costeados por mitad; los productos se reparten igualmente. También se dividen la leña resultante de las limpias y podas. Los demás gastos gravan al aparcero, al cual suele permitirse sembrar trigo, escaña ó centeno, leguminosas y plantas forrajeras en los entreliños de los olivos y vides, siendo los productos aprovechados exclusivamente por el mismo.

Los olivares viejos ó desmedrados y apartados de la población suelen cultivarse mediante conciertos de aparcería, pero el propietario no percibe más que el tercio de los productos. Estos contratos son indefinidos, si se cultiva á uso y costumbre del país y de buen labrador, cláusula que se repite en todos.

Los de aparcería para la producción cereal varían respecto á los anteriores. Los productos se distribuyen por mitad, pero los gastos de cultivo se dividen de este modo: el propietario aporta la tierra, la mitad de la semilla, 10 pesetas por hectárea para gastos de siega, el jornal de un bracero que ayude en las operaciones de trilla y que

cuide de recoger la parte del propietario, la mitad del capital de explotación en ganados de labor y renta, aperos y útiles de labranza y el pago de la contribución territorial. Los reparos en los edificios son de cuenta del aparcero, cuando el coste no exceda de 10 á 15 pesetas, y el transporte de materiales. Los demás gastos corresponden al propietario.

La paja y forrajes almacenados en el último año del contrato quedan á beneficio del aparcero entrante. El saliente es entonces dueño de la mitad de todos los granos de la última cosecha y de los ganados y aperos que resulten en el invierno de salida.

NAVARRA

En este antiguo solar se mantiene la buena fe en la palabra de sus habitantes y en las relaciones sociales; los usos y costumbres están más arraigados que en otras provincias y más obedecidos que la misma ley; en su consecuencia, son verbales los contratos y pocas veces escritos. La pequeña propiedad, labrada por el propietario y su familia, y aun con auxilio de braceros asalariados, alterna con la grande, llevada generalmente por arriendo ó aparcería. En la allí llamada ribera es donde más abundan estas clases de contratos. Los olivares y viñedos son siempre labrados por el propietario; pero á consecuencia de las malas cosechas comienzan á darse en aparcería.

Las cláusulas que se conciertan en los arrendamientos verbales de la zona de Tudela suelen ser las que siguen:

1.ª Las fincas deben dejarse al terminar el arrendamiento en el estado en que se encontraban al tomarlas.

2.ª El colono se beneficia de cuanto produce la tierra, cultivándola á uso y costumbre de buen labrador. Las tierras para cereales se cultivan año y vez con barbecho.

3.ª Los arrendamientos suelen ser á plazo indefinido ó por seis años.

4.ª La renta se paga en trigo, ya en la era, ó entregándolo en casa del propietario, bueno y de buena calidad, el 16 de Agosto.

5.ª Generalmente no se exige fianza, pero á veces se pide

fiador personal en estos últimos años, y no faltan casos en que se hipotecan los frutos al pago de la renta.

El arrendamiento de las huertas se paga en metálico, el día 1.° de Noviembre. Si se hacen mejoras ó daños en los cerramientos, las partes se obligan al abono. Los contratos por dos ó más años llevan siempre la prohibición de sembrar maíz el año en que terminan.

En las fincas que tienen árboles frutales suele prohibirse la siembra de cereales.

El colono se obliga á limpiar las acequias de riego, y el propietario paga el canon por el uso de las aguas.

Las dehesas, allí llamadas *corralizas,* son las que suelen arrendarse por contrato escrito y por tres años.

Hay la particularidad en Falces (Tafalla) de dejar en libertad completa al arrendatario para que cultive la planta de su predilección, cuando abona mayor renta de tres robos de trigo (84 litros) por robada de tierra (ocho áreas y 98 centiáreas), y se le prohibe sembrar maíz cuando paga menos.

En el cultivo hortícola hay casos de aparcería en que el propietario suministra la tierra, los abonos y la mitad de las semillas, y el colono las labores, excepto las de siembra y recolección, que se costean por mitad entre ambos.

Los olivares se arriendan en algunos pueblos para cultivar leguminosas y tubérculos, obligándose el colono á abonar y á hacer bien las labores: el pago de la renta es en metálico ó en especie, y el propietario sólo aprovecha la aceituna.

La relación paternal y hasta autoritaria del dueño, unas veces directriz y otras protectora, se exterioriza en las reservas que hace, respecto á edificios, cultivo de árboles de su exclusivo aprovechamiento y otras obligaciones que impone al arrendatario y que se precisan en su respectivo lugar; pero especialmente en las cláusulas que detallan las labores y cuidados en los diferentes cultivos, y hasta la época de hacerlas el propietario á expensas del colono, si éste las aplaza. También recolecta la uva y aceite, si no lo practica el arrendatario durante el plazo marcado.

Siempre se trasluce el interés por acrecentar el arbolado,

en la cláusula muy frecuente de obligar al arrendatario á instalar los plantones que le entregue el propietario.

No pasaremos en silencio la previsión que se nota en algunos contratos, al reservar á los hijos regresados de América la liberrad de respetar ó no los contratos hechos por sus padres.

Se rebaja de la renta el importe de los daños causados por pedriscos y otros accidentes importantes á juicio de componedores; pero lo que más acredita la buena fe es la entrega del propietario al colono de caballerías y ganado para que las cuide y utilice en cierta medida, sin que ninguna cláusula previsora haga suponer que se abuse jamás de tal confianza.

En esta provincia se verifica el reparto periódico de terrenos del común, á que se refiere uno de los extremos del tema. En efecto, el cultivo y aprovechamiento de los terrenos comunales se concede por los Ayuntamientos, previo permiso de la Diputación provincial, la cual impone las condiciones que cree más convenientes á su conservación y reparto equitativo, siendo unas veces gratuito y otras gravado con un canon proporcional á su importancia, cuyos ingresos se aplican á cubrir las cargas municipales. Las hierbas sobrantes, después de atendidas las necesidades de los ganados de labor y renta, se venden en subasta, así como las leñas, carbones y maderas, con otorgamiento de escritura, y muchas veces se exige el previo pago, cuyo ingreso se aplica á obras públicas.

Cada ocho ó diez años se hacen nuevos repartos, para que gocen de estos bienes los nuevos vecinos.

Cuando se levantan las cosechas de estos terrenos hay derecho en todos los vecinos para llevar sus ganados á los rastrojos, y hasta para invadir los viñedos.

Expongamos ahora algunos contratos escritos más generalizados en la provincia de Pamplona.

Contrato de arrendamiento de tierra para cereales y leguminosas en el valle de Lana.

En el lugar de Gastiain, á 25 de Marzo de 1895, fueron reunidos de una parte A. D, y de la otra B. C. y C. A., y ambos conformaron en que el A. les da en arriendo 27 robadas y 10 almutadas de tierra con las condiciones siguientes:

1.ª B. y C. y se obligan á pagar á A. 27 robos y medio de trigo, contando desde este año de 1895. El trigo será bueno y de recibo.

2.ª La obligación se hace por ocho años; advirtiendo que si falleciese alguno de los arrendatarios ó si llegasen á juntar con sus padres, si no quieren llevarla, tendrán derecho á dejarla á cualquiera de ellos.

3.ª Las contribuciones ordinarias serán pagadas por los arrendatarios.

4.ª Si llegase á venir de América algún hijo de A., éste les podrá despedir del arriendo.

5.ª Si hubiese algún año malo, sea por caer piedra ó por cualquier otro accidente, nombrarán un hombre de cada parte para reconocer los campos y rebajar lo que sea justo.

Y no teniendo más que advertir, firman esta obligación todos y además dos testigos.

Arrendamiento de una finca de regadío con frutales.

Por la presente obligación Don C. J., vecino de Estella, como representante de su esposa Doña T., cede en renta á Don R., vecino de Erasun, por tiempo de seis años, que principian á contarse desde 1.° de Enero próximo y terminarán en 31 de Diciembre de 1896, la finca de su propiedad denominada *Vellín*, de 52 robadas y 14 almantas, equivalentes á cinco hectáreas y 90 áreas, sita en la jurisdicción de Erasun (valle de Teric) bajo las condiciones siguientes:

1.ª Se exceptúa del presente contrato la parte dedicada al cultivo de la vid, que quedará por cuenta del propietario.

2.ª La parte de casa de que podrá disponer el arrendatario se compondrá de las habitaciones del primer piso que se encuentran á mano derecha subiendo la escalera (cediendo al propietario la primera de éstas, si por el verano quiere utilizarla para comedor); del cuarto y cocina contiguos al corral; de parte del granero y del corral, del que también podrá disponer el propietario ó su representante, con la conejera, que se reserva para sí, y que se encuentra dentro del mismo.

3.ª Será obligación del arrendatario costear la poda que haga una persona inteligente en todos los árboles frutales, y plantar los que le entregue el propietario al efecto.

4.ª También lo será el cuidar y arreglar el jardín y la esparraguera, conservándolos en el mejor estado posible, siendo los espárragos para el propietario.

5.ª No podrá el arrendatario ni su familia vender en la casa otras cosas que las frutas y verduras de la huerta, y éstas sin que los compradores entren en otra parte de la finca.

6.ª Es obligación del arrendatario entregar en la casa de Estella ocho arrobas de fruta de los árboles que el dueño designe, con descuento de las que hubiere tomado en la huerta.

7.ª También lo es la de regar, sin retribución alguna, los manzanos que quedan de cuenta del propietario, siempre que éste lo ordene, y asimismo lo nogales, coger la nueces y ponerlas en la citada casa; recomponer el camino que desde la carretera conduce á la habitación de la finca, dejando limpios y desembarazados ambos lados de la expresada vía.

8.ª Tendrá facultad el propietario ó su representante para pasearse en todo tiempo por la huerta con su familia y amigos, y si les apetece alguna cosa de las que hubiere en la misma, como frutas ó verduras, podrán tomarlas, abonando el propietario al colono su importe.

También se reserva á aquél el derecho de poder pescar en el río que limita la finca.

9.ª Será obligación del arrendatario cuidar de la huerta sin derecho á pedir al dueño abono de perjuicios por robo de frutos, hortalizas ú otra causa.

10. No podrá el arrendatario alojar en la casa de Vellín otras pesonas que las de su familia, sin obtener antes el consentimiento del dueño.

11. Será obligación del arrendatario conservar el camino de E. O. dentro de las robadas de regadío, por el cual pase holgadamente una yunta de bueyes con un carro, conservando también el contiguo á la *mota,* con anchura mínima dos varas y pudiendo el propietario, en el caso de encontrarlo interceptado con palos para sostener alubias ú otro obstáculo, mandar quitarlos.

12. Será también obligación del arrendatario limpiar el cauce por donde corre el agua, desde la acequia del molino de San Fausto hasta el punto que desagua en el río, siempre que haya necesidad; mas si ocurriera que se desprendiese algún trozo de terreno sobre dicho cauce, y para su limpia necesitara más de treinta peones, el exceso de este número será satisfecho por el propietario.

13. La mota que existe en toda la heredad de regadío, para evitar que éntre el río en sus crecidas, se conservará en buen estado, corriendo de cuenta del arrendatario la reconstrucción de los deterioros que haya ó pueda haber en la misma, siempre que no pasen de cuarenta los jornales necesarios; si exceden de este número, la diferencia será de cuenta del propietario.

14. El arrendatario ó su sucesor se obligan á pagar al propietario, en su casa de Estella, la renta anual de 800 pesetas, quedando hipotecada, para el pago de la referida renta, la fruta de los árboles, que no podrá vender sin ponerlo previamente en conocimiento del propietario, á fin de que éste entere, si quiere, al comprador de esa condición, para que en caso necesario haga retener al mismo su pago ó entregárlo al propietario á cuenta de la renta que á éste deba el arrendatario ó su sucesor.

15. Aunque transcurran los seis años, si una parte no

avisa á la otra para el día 1.° de Noviembre de 1896 su propósito de dar por terminado este contrato, se entenderá prorrogado por otro año, y así respectivamente en los sucesivos.

Las partes contratantes se obligan á cumplir el precedente pacto en todas sus partes, y quieren que tenga la fuerza y valor de un documento público, para cuyo efecto lo firman por duplicado, no haciéndolo el arrendatario porque dice no sabe, y sí su hijo político E., siendo testigos D. G. y H.—Estella 16 de Diciembre de 1891.—Siguen las firmas.

Nota adicional. —Desde 1.° de Enero de 1892 se entenderá modificada la condición primera de este contrato, en el sentido de que las labores necesarias á la viña sean de cuenta del arrendatario, y el fruto lo repartirá á medias con el propietario. También desde ese día se aumenta la renta en 20 pesetas anuales, en atención á los gastos hechos por el propietario para construir un pajar solicitado por el arrendatario.

Arrendamiento de tierras de regadío.

En la ciudad de Estella, á 6 de Julio de 1891, D. C. I., natural de la misma, y D. L. M., vecino de Villatuerta, convienen en lo siguiente:

El primero da al segundo en arrendamiento una pieza de tierra blanca, situada en el Regadío de Abajo de la jurisdicción de Villatuerta, de cabida de tres robadas y nueve almutadas, equivalentes á 31 áreas y media, lindante por el N. con acequia; S. con la de Don R. H.; E. con la de los hereros de Don L. M , y por O. con la de E. S., bajo las condiciones que se expresan á continuación:

1.ª Este contrato durará cuatro años, á contar desde el 1.° de Noviembre próximo hasta igual día y mes de 1895.

2.ª El arrendatario pagará de renta anual 12 robos de trigo que sea de recibo y esté perfectamente limpio, en el domicilio del propietario, el día 15 de Agosto de cada año.

3.ª Las contribuciones ordinarias que á la finca corresponden serán satisfechas por el propietario.

4.ª Igualmente satisfará la parte que le corresponda en los gastos de limpieza de la acequia.

5.ª Aunque transcurran los cuatro años, si una parte no avisa á la otra antes del día 1.º de Agosto de 1895 su propósito de dar por terminado el contrato, se entenderá prorrogado por otro año, y así respectivamente en los sucesivos.

6.ª Si por motivo del pago de renta ó de desahucio se hubiere de acudir al Tribunal, convienen los otorgantes en someterse á los Juzgados de esta ciudad.

Y para que conste, firman este documento obligándose á cumplir lo pactado.

Nota.—Desde el día 1.º de Noviembre de 1892 quedó modificada la condición segunda, pagando de renta anual 60 pesetas en dicho día de Agosto.

Estella 22 de Septiembre de 1892.—(Firmas de los otorgantes).

Contrato de aparcería sobre varias fincas en Tafalla.

Don J., propietario, y Don H., inquilino, ambos vecinos de esta ciudad, convienen en el arrendamiento de varias fincas bajo las condiciones siguientes:

1.ª El propietario le designará las tierras, viñas y olivares que ha de cultivar, y recibirá de canon la mitad de la cosecha de todo género, menos de los desperdicios de cepas.

2.ª El contrato durará desde el día de la fecha, 2 de Enero de 1895, hasta recoger las cosechas del año 1898.

3.ª No podrá el inquilino destinar las tierras á otros cultivos que á los que hoy se dedican, sin conocimiento del propietario, ni arrancar cepas ni olivos sin permiso de éste.

4.ª Tampoco podrá subarrendar nada á nadie bajo ningún pretexto, así como nadie más que él entrará á coger los frutos que le corresponden fuera del propietario.

5.ª La poda se hará sin dejar más pulgares que los nece-

sarios, antes del 28 de Febrero, y la mitad de los sarmientos y olivanas se entregarán en casa del propietario, quien abonará cinco céntimos de peseta por cada uno de los fajos, además de las lías. Las labores serán: una buena cava á la viña y olivar antes del 28 de Febrero; otra en las viñas, antes del 15 de Junio; otra antes del 31 de Agosto, y la quinquilla á su tiempo. Todas las labores serán á uso y costumbre de buenos labradores, y cualquiera falta en la limpieza, etc., autoriza al propietario para hacerla por cuenta del arrendatario.

6.ª La uva y oliva se recolectarán cuando lo designe el propietario, quien en caso de no acudir el inquilino ó su representante, podrá hacerlo por sí.

7.ª Queda facultado el propietario para mejorar las fincas; pero si diese estiércoles, es de cuenta del inquilino distribuirlos. También puede, si quiere el propietario, arrancar olivos jóvenes y llevárselos, levantar paredes, desviar aguas, etc., lo que no hará el colono sin conocimiento de aquél.

8.ª Todos los años echará el inquilino todas las varas y mugrones que se pierdan y pondrá las plantas que el propietario le entregue para los vacíos grandes.

Después, la fecha y firmas.

Contrato de aparcería respecto á tierras con caserío.

Don N. E., vecino de....., se obliga á cultivar las tierras labrantías de la Granja de *Legardeta,* propiedad de Don....., vecino de Estella, bajo los siguientes pactos:

1.º Este contrato se hace por seis años, que finirán en Septiembre de 1899.

2.º Entrará E. á habitar la casa en Septiembre de 1893, y preparará las tierras para la siembra, de cuenta del propietario.

3.ª Pagará también éste las yuntas para la labor, así como los enseres ó aperos necesarios, que se entregarán á E. bajo

inventario; siendo de su cuenta el arreglo de los deterioros que sufran, así como lo sería de la del propietario la reposición de las yuntas de bueyes que se inutilicen, sea por vejez ó por otras causas imprevistas, que no procedan de abusos en el trabajo, pues en este caso se entenderían el propietario y E.

4.ª El primer año dará el propietario toda la simiente necesaria, cobrándose en la cosecha primera la mitad que corresponde á E. También le adelantará el pienso necesario para los animales de la labranza, cobrándose por entero al verificarse la recolección.

5.ª La cosecha será repartida á medias entre E. y el propietario, siendo de cuenta de aquél todo el gasto de peones. Para la trilla pondrá el dueño un peón, que estará á las órdenes de E., siendo también de cuenta de éste su manutención, pero no el jornal, que será de la de aquél.

6.ª Se le permitirá á E. sembrar en el barbecho quince ó veinte robadas de *menuciales,* las cuales quedarán en su beneficio.

7.ª Podrá también tener una ó dos yeguas para las labores, cuyo pienso costeará; el propietario le cederá una caballería, cuya manutención y custodia será de cuenta de E. Además se le permitirá tener para el consumo de su familia dos cerdos, dos cabras para leche y las aves de corral que le parezca, con unas diez ó doce ovejas para gasto de peones en la trilla, y se le abonará anualmente cuarenta pesetas.

8.ª Sembrará todos los años para el propietario veinte robadas de yeros, suministrando éste la semilla y siendo de cuenta de E. todas las labores, hasta poner el grano en el granero y la cualcasia en su depósito. El arranque y trilla del yero se costeará á medias.

9.ª No se podrá vender ni extraer nada de paja ni estiércol, pues la paja será exclusivamente para los ganados existentes en Legardeta, tanto vacuno como caballar, y el estiércol que éstos produzcan se ha de repartir en las mismas piezas de la finca.

10. Si como de costumbre se establece *parada* en Legar-

deta, se entenderá con el dueño de ésta, quedando en beneficio del primero los abonos que entre ellos convengan.

11. Es condición expresa que si transcurridos los seis años por que se hace este compromiso, no conviniere á cualquiera de las partes continuar, será obligación de E. dejar las tierras labradas para sembrar, como á él se le entregan.

12. El propietario se reserva el derecho á la caza, y nadie podrá cazar sin su permiso por escrito; también se reserva para su uso el cuarto llamado de los roperos, el de los criados y el escritorio, así como la buhardilla del lado izquierdo de la escalera, para depositar en ella los enseres que no sean necesarios al cultivo de la finca.

13. También serán de su disposición para el ganado unos veinte fajos de avena.

14. Quedará reservado el loto para el ganado del propietario desde el día 8 de Marzo hasta el tiempo que llamamos la *pacienta*.

15. Se adelantarán á E. las cantidades que necesite para el laboreo, á calidad de reintegro.

16. Si conviniese al propietario trasladar sus frutos á esta ciudad ó cualquiera otro punto, tendrá el derecho á hacer uso de bueyes y carros.

17. En la condición 6.ª se dice que E. sembrará todos los años veinte robadas de yeros para el ganado lanar del propietario; pero si la experiencia demostrara que no son suficientes, podrán aumentarse hasta treinta con las mismas condiciones que las estipuladas en la 8.ª

18. Los casquijos que cada día resulten en la trilla se irán depositando para hacer con ellos, al final, una parva que se agregará á la masa común; pero los que haya cuando E. cribe el grano en el granero, quedarán en su beneficio.

19. No podrá principiar á labrar las tierras hasta el 15 de Febrero de cada año.

Bajo cuyas condiciones queda estipulado este contrato, que firman los interesados en Estella á 20 de Marzo de 1893.

PROVINCIAS VASCONGADAS

El viajero por aquellas accidentadas y siempre verdes provincias, pobladas de caseríos en que se suceden las generaciones, no cesa de ver pasar rápidamente ante sus ojos campos de maíz, á veces intercalados con parcelas de trigo y pequeños huertos, á que sirven de marco extensas praderas ó tupida y enmarañada vegetación arbórea.

En las tierras que circundan aquellos caseríos trabaja sin cesar la familia labradora, desde el jefe hasta el hijo que soltó los andadores. Todos allí rinden tributo á la ley inexorable del trabajo; y si éste fuera inspirado por la ciencia y estimulado por el capital, las Provincias Vascongadas, hoy pobres y olvidadas, serían, con su población rural, laboriosidad y la sobriedad de sus hijos, las más ricas de la Península.

Allí el propietario nunca cultiva; es el arrendatario ó casero el que pide los productos al suelo por medio de contratos de arrendamiento que se transmiten de padres á hijos indefinidamente, casi nunca escritos, sino verbales, consagrados por la costumbre y respetados más que los escriturarios en otras provincias.

El maíz, el trigo, las raíces y tubérculos, las praderas productoras de carne y leche, el manzano que da la sidra, los robles, castaños, nogales, hayas y otros árboles maderables absorben la actividad de los caseros y les sostienen en su apacible y placentera vida.

El asolamiento bienal del maíz y trigo, asociado respectivamente á la alubia y al haba, remolacha y nabo, con algunas parcelas cubiertas de parra, de cuyos frutos se extrae el chacolí, constituyen los objetivos culturales de aquellos recelosos labriegos.

Como tipo de costumbres y modelo de laboriosidad presentamos la provincia de

GUIPÚZCOA

Esta provincia no discrepa grandemente de sus hermanas las de Álava y Vizcaya.

En ella cuentan los arrendatarios con la seguridad de la permanencia y realizan mejoras constantemente en las fincas; y en vez de sentir que sus antepasados y ellos mismos hubiesen beneficiado y beneficiasen la casería y la heredad ajenas, ven en éstas mejoras la prenda de su seguridad, el lazo indisoluble que los une al terreno; el derecho que los constituye condueños de la finca, haciendo imposible el desahucio para ellos y sus descendientes; y lo que es más notable aún, *sin que*—por rara casualidad—*exista documento justificativo,* y sí sólo basado en la palabra y buena fe de los contratantes, prueba evidente de la honradez y buenas costumbres de aquel país; existiendo esa mutua y cariñosa relación entre dueños y colonos, hasta el punto de consultar éstos con aquéllos sus asuntos particulares y de familia, cual hijos cariñosos que aman, respetan y confían en el afecto, la bondad y la experiencia de sus padres y mayores.

La renta se paga anualmente y en época fija, siempre la misma cantidad estipulada, sin que el propietario se cuide de las buenas ó malas cosechas habidas; no teniendo para nada en cuenta las mejoras hechas en el caserío sin previa consulta y autorización suya ó convenio entre ambos; concede al colono la completa explotación de la finca y utilización de los productos, permitiéndole roturar el terreno que necesite, cuyo usufructo le deja por diez años; uti-

liza el casero el monte bajo de argomales, helechos, etc., para la alimentación del ganado (factor indispensable del caserío y que pertenece al colono, y á veces á medias con el amo) y para cama de los animales y confección de abonos con destino al cultivo y servicios de la casa de labor, emplazada siempre en el centro y parte más elevada de la finca.

La duración de estos contratos es ilimitada, como queda dicho, existiendo en todos la cláusula de tener que avisarse con un año de antelación, generalmente el 11 de Noviembre, para dejar ó hacer dejar la finca.

La renta se satisface de dos maneras: en metálico, ó en metálico y especie, y en algunas localidades sólo en especie; teniendo siempre el colono la obligación de llevar á casa del amo, en ciertas épocas del año, gallinas, berzas, etcétera, por vía de adehalas.

No se exige fianza á los arrendatarios para la seguridad en el cumplimiento del contrato, bastando la buena fe, la costumbre y la palabra.

Respecto al arrendamiento de los cortos viñedos de aquellas provincias, y de la casa á ellos aneja, síguese la misma costumbre que para las demás fincas rústicas, debiendo hacer notar que algunos de ellos son cultivados por los propietarios.

Cuando la renta no se paga en dinero y sí en especie, la participación del propietario en el producto oscila, por término medio, entre un 30 ó un 50 por 100, según la importancia de la finca. La única contribución que se impone la distribuye la Diputación, que señala en cada ejercicio el tanto por ciento que ha de abonarse, teniendo en cuenta las necesidades de su presupuesto, siendo por esta razon variable el tipo imponible; paga la referida contribución el colono, y la descuenta al abonar la renta.

Sólo se podrán citar dos ejemplos de arrendamiento de fincas rústicas, y éstos se refieren á un caserío y un viñedo, dado el sistema especial de cultivo que desde tiempo inmemorial se sigue en el país.

La primera finca es el caserío *Ubillos*, enclavado en la ju·

risdicción de Beasain, partido judicial de Tolosa y propiedad del Sr. U. de M., siendo sus arrendatarios J. y F. I. Dicha finca tiene de cabida 19 hectáreas 21 áreas, de las cuales, cuatro hectáreas 57 áreas se dedican á sembradío, y 14,64 á castañales, robledales, argomales, ribazos y herbales; siendo la composición mineralógica del terreno arcilloso-silíceo-caliza, y los cultivos de maíz, trigo, alubia, nabo, remolacha, alfalfa, trébol, etc.

Tiene una buena casa, situada en lo más elevado del terreno, donde habitan los colonos, y posee además un establo, capaz para contener el ganado de labor y renta, consistente en 12 vacas y dos chotos, hogar para hacer pan, etcétera; y en la parte superior un sobrado para guardar los granos y productos de la finca.

La renta, que pagan los colonos por iguales partes, es *en especie y en metálico*, consistente la primera en 30,21 hectolitros de trigo y 265 pesetas en efectivo; considerando el valor del hectolitro, por término medio, á 22 pesetas, hacen 664,62 pesetas, que unidas á las 265 en dinero, forman un total de 929 pesetas 62 céntimos.

He aquí el contrato de arrendamiento:

Condición 1.ª Este arrendamiento es por un año, que quedará prorrogado por otro más, y así sucesivamente, por el solo hecho de no darse mutuamente dueño, ó quien le represente, é inquilino, la despedida antes del día 24 de Junio inclusive, para desocupar la finca el 11 de Noviembre próximo inmediato, y mientras no ocurran las causas legales por las que puede desahuciarse en cualquier tiempo.

2.ª La renta consistirá en dinero, en naturaleza ó en ambas especies á la vez.

En el primer caso, se efectuará el pago en casa del dueño ó su administrador, desde el 11 de Noviembre á fin de año, á voluntad del propietario ó su representante.

En el segundo, en la misma finca ó camino público más próximo á ella; siendo los gastos de recolección á medias entre ambas partes.

En el tercero, como queda consignado, en cada uno de ellos.

3.ª Será de cuenta del propietario el pago de la contribución territorial y fogueral.

4.ª Queda prohibido tener ganado cabrío en cualquiera finca, siempre que el inquilino no tenga autorización por escrito del dueño de la misma.

5.ª Ningún inquilino podrá vender fuera de la finca más que granos, ganado, frutas y el líquido producido por ellas.

6.ª El inquilino, al dejar la finca, tendrá solamente derecho á llevarse de ella los aperos de labranza que sean suyos, ganado, pastos y abonos que aportó á la misma ó su valor.

7.ª Le serán también abonados sus sembrados.

(Fecha y firma del arrendatario.)

La segunda, enclavada en el término municipal de Zarauz, es una de las principales de aquel predio.

Hállase situada dicha finca, denominada ***Muchio,*** en la citada villa, partido judicial de San Sebastián, propiedad de Don C. G., sobre el muelle de aquella villa, siendo su arrendatario L. G.

Limita al N. con el viñedo de D. P. E., al S. con el monte de Santa Bárbara, al E. con la finca de D. G. A. y al O. con un camino vecinal, teniendo de cabida una y media yugadas y en ellas unas 600 parras, que producen, por término medio, unos 3.000 litros de mosto.

Posee además una pequeña casa ó tejavana donde se guarece el arrendatario, en la cual no hay lagar, siendo necesario transportar la uva al que existe en el pueblo para la obtención del mosto.

La renta es variable y consiste en la mitad del producto bruto.

El contrato de arrendamiento es por tiempo ilimitado, viniendo de padres á hijos desde hace muchos años, y á medias los productos. Las demás condiciones son las generales señaladas en el contrato anterior. El valor de la finca se calcula en unas 3.000 pesetas.

Todos estos arriendos corresponden á la *práctica establecida y sancionada desde tiempo inmemorial por la costumbre*. Las condiciones de los mismos, cuando por rara casualidad se firman, son las expresadas.

En las fincas acasaradas se hace siempre al comenzar el nuevo contrato un inventario por una persona experta nombrada por ambas partes, incluyendo el ganado que haya ó aporte el colono.

CASTILLA LA VIEJA

Esta región, amplia, donde el cultivo extensivo impera, unas veces por causa de la gran extensión del territorio respecto á su población y capital agrícola, y en que la división extrema de la propiedad domina otras, cuenta con ciertas especializaciones que no podrían apreciarse debidamente sin estudiar las costumbres que los contratos rurales demuestran en la mayoría de sus provincias.

Las de Santander, Burgos, Logroño, Soria y Segovia serán sucesivamente objeto de nuestra solicitud, comenzando por la primera mencionada, porque sus costumbres rurales difieren escasamente de las de sus limítrofes.

Procedamos, pues, á desarrollar el programa.

SANTANDER

La propiedad en esta provincia está sumamente dividida: las fincas son pequeñas, y generalmente dentro de ellas se ve la casería habitada por los colonos ó los propietarios.

El valor de ésta hace variar el precio en renta, que generalmente se estima en un tanto por cada *carro* de tierra (una área 78 centiáreas).

Los precios estipulados se pagan á plazos anuales, bien en metálico, bien en granos; si es lo primero, suelen abonarse en fin de año; si lo segundo, cuando termina la recolección. Es allí costumbre que los hijos hereden á sus padres en la llevanza de las tierras: sólo en casos especiales cambia una finca de colono; y al hacer nuevos arrendamientos, muy rara vez se firman escrituras, pues se sustituyen, en la mayoría de los casos, por contratos privados.

La aparcería no está generalizada en esta provincia. Existe, sin embargo, en algunas localidades, siendo dos sus formas usuales: por la primera, aporta el propietario la semilla y pone el colono todos los demás gastos de cultivo, entregando como renta un tercio de los frutos recolectados; por la segunda, son de cuenta del propietario la semilla y el abono, recibiendo como renta la mitad de los frutos.

Otra de las formas de aparcería usadas se refiere al ganado vacuno, que constituye una variante en cuanto á costumbres pecuarias. Consiste en la cesión de una ó varias reses, hecha por el propietario al aparcero, durante un tiempo determinado, para que las mantenga con sus propios re-

cursos. Como compensación, recibe éste íntegro el producto de la leche, la mitad del valor de las crías y del sobreprecio alcanzado en venta por los animales, que fueron previamente tasados de común acuerdo. Si en vez de aumento hubiese disminución en el precio ó el ganado muriese, corresponden las pérdidas por iguales partes á propietario y aparcero.

En todas estas clases de arrendamiento suele exigir el propietario la fianza de persona de reconocido arraigo, si no le merece confianza completa el colono.

Los arrendamientos más generalizados, y que dan la característica del relieve cultural y predominio de la ganadería, son los referentes á pastizales con arbolado ó sin él. La renta es fija, y habiendo arbolado, corresponden al colono los aprovechamientos de la poda y frutos arbóreos, y al propietario el tronco, que corta para aprovechar la madera cuando lo juzga conveniente.

Estos contratos son casi siempre privados, pero se respetan escrupulosamente.

Los acostumbrados entre ganaderos y pastores son especialidad digna de mención. Durante el invierno vive el ganado vacuno en las aldeas pastando sus hierbas; pero cuando llega el verano, es conducido á las mesetas de las montañas, en las cuales permanece hasta el otoño.

Hay, pues, pastores de invierno y de verano; los primeros se encargan de apacentar las reses de varios ganaderos, y sin previo contrato escrito ni verbal reciben una peseta por año y cabeza, y además comen sucesivamente en las casas de los propietarios tantos días como vacas tiene cada uno, consistiendo la comida en pan de maíz, habas, judías y otras legumbres, sin que jamás figure la carne en su alimentación. Los pastores de verano reciben solamente cinco pesetas por cabeza durante la temporada.

SORIA

En esta provincia no existen grandes propietarios que cultiven por sí sus fincas; pues aunque los hay que por el número y valor de sus tierras pueden considerarse como tales, sin embargo, lo extremadamente dividida que la propiedad se encuentra es motivo bastante para producir el retraimiento que en esta clase se advierte; hay, sin embargo, algunos, aunque pocos, que lo verifican y que por su capital y desahogada posición cuentan ó disponen de todos los medios necesarios para atender debidamente á las necesidades del cultivo: al lado de éstos conviven otros de más modesta fortuna, que igualmente labran y cultivan las tierras de su propiedad, pero que no disponiendo de tan sólida base, se hallan expuestos á que los azares de la suerte les obliguen, en determinadas circunstancias, á hacer uso del crédito para procurarse los recursos de que carecen; no faltan, por último, pequeños propietarios que, supliendo en gran parte con su rudo y por demás penoso trabajo la falta de medios pecuniarios, padecen con más frecuencia todos los efectos de la escasez y penuria; existiendo también colonos ó arrendatarios que cultivan las tierras á censo.

La proporción aproximada que de unos y otros existe puede apreciarse en el 55 por 100 de las tierras que se cultivan por sus dueños; el 39 por 100 por arrendatarios, y por censatarios ó enfiteutas el 6 por 100 restante.

No se cultiva la tierra en esta provincia por aparcería en el estricto y riguroso sentido que esta palabra tiene; únicamente en la capital, en las cabezas de partido judicial, y en general, en los pueblos de mucho vecindario, hay ciertos dueños que convienen con alguno de sus colonos ó arrendatarios en sembrar de garbanzos á medias ó en aparcería una parcela de las mejores y más próximas al pueblo, con objeto de obtener, con alguna ventaja y mayor economía, la cantidad de esta legumbre que para el consumo de sus respectivas familias anualmente necesitan; los convenios, regularmente verbales, que con este fin entre ambos se establecen, varían mucho, ya con las circunstancias de localidad, ya con los medios de que cada uno dispone, etc.; pero lo más corriente es que el propietario aporte la tierra y la semilla, y el colono las labores y los abonos, distribuyendo después por mitad entre ambos el producto que se obtiene, sin que por ninguno de ellos se exija para el cumplimiento de estos convenios que, como hemos dicho, son verbales, y en los que preside la buena fe, documentos de ningún género; siendo suficiente, por lo común, la honradez, que es proverbial, pues que muy pocas veces ó ninguna se originan cuestiones que tengan que ser dirimidas por los tribunales ordinarios; lo cual se explica, no sólo por la razón expresada, sino por la poca importancia y lo reducido del cultivo, que sólo se limita, como hemos dicho, á la cantidad que cada uno necesita para el consumo anual.

Arrendamientos.

Los contratos de arrendamiento varían en precio y condiciones con las que las diferentes tierras presentan, y únicamente se otorgan ante Notario público cuando su importe es de entidad ó consideración y pueden resultar grandes perjuicios, bien por falta de su cumplimiento, bien para el estado y valor de la finca que lo motiva; siendo lo más gene-

ral hacerlos privados, extendidos en papel simple, sin ninguna clase de sello ó póliza, y firmados, cuando más, por dos testigos y el fiador, si le hay.

Las bases ó condiciones á que regularmente se ajustan, varían también con la importancia y extensión de las fincas arrendadas; en general se atiende más por el propietario á la seguridad en el pago de la renta, que al mejor ó peor estado en que quede la finca al terminar el arrendamiento; así que procuran la mancomunación de todos los colonos, y cuando no son conocidos, ó su posición es poco desahogada, exigen la garantía ó fianza de otros que con sus bienes respondan del importe de la renta; pero nada estipulan, ni sobre la alternativa que han de seguir, labores que han de ejecutar ni número de veces que durante el contrato se ha de abonar, lo cual es frecuentemente causa de esquilmo ó empobrecimiento del suelo, sobre todo cuando el arriendo se hace á corto plazo, porque el colono procura obtener de la tierra la mayor cantidad con la menor suma de gastos posibles, y no tiene para nada en cuenta el estado en que la finca quede, siendo muy pocos los que en el contrato de arriendo establecen la cláusula de que el colono entregará al propietario la finca ó fincas arrendadas en buen estado y sin ningún deterioro; y si por su culpa, negligencia ó abandono sufrieran algún perjuicio, le será resarcido, así como los daños que, á juicio de peritos, por ambas partes nombrados, se le hubieren originado, y no estando éstos conformes, por el de un tercero, nombrado por la autoridad competente.

También acostumbran estipular, como de cuenta del arrendatario, además de la renta que convienen, el pago de las contribuciones que por cualquier concepto puedan corresponder y correspondan á las fincas arrendadas, y los gastos que ocasionen la apertura y limpia de las acequias que para su saneamiento se hallen establecidas, ó en lo sucesivo se establezcan, previa iustrucción del expediente necesario; y á cargo del propietario, el abono ó rebaja prudencial en la renta á juicio de peritos, en el caso de que la niebla, piedra ó tempestades destruyan ó aminoren las cosechas.

El propietario concede al arrendatario, por el tiempo del arriendo, todos los derechos y acciones que sobre las fincas arrendadas posea, á excepción de los de venta ó subarriendo, que necesitan la autorización del dueño, ó cuando más, concederse á los descendientes ó familiares con la garantía y responsabilidad de aquéllos; pueden, pues, cultivar libremente las tierras, estableciendo en ellas las explotaciones que tengan por conveniente, disfrutar del aprovechamiento de los pastos que produzcan y gozar de las franquicias y derechos que favorezcan á la cosa arrendada y de todas las que del cultivo emanan ó por él se conceden, sin limitación ó restricción para cultivarlas, si bien en esto se acomodan á la práctica ó costumbre en cada pueblo seguida, ó á la necesidad que las circunstancias de clima, extremada subdivisión de la propiedad ú otros agentes ó factores de la producción imponen.

Á pesar de todo, la demanda de predios en arrendamiento disminuye de tal modo y la depreciación es tal, que muchos propietarios de los que habitan en la ciudad ó en los pueblos de mayor vecindario han tenido que abandonar y dejar yermas é improductivas sus fincas, por no encontrar quien se las arriende, no ya por una renta módica y aun exigua, ni aun por el pago de la contribución sobre ellas impuesta.

La duración de estos contratos varía igualmente, no sólo en cada partido judicial, sino en cada pueblo, y aun dentro de éste con la clase de finca que se trata de arrendar; en general se hacen por tres ó cinco años, siendo éste otro de los principales defectos que los arrendamientos presentan, como hemos dicho anteriormente, porque en tan corto plazo, no es dable establecer para la explotación de las tierras una buena y metódica alternativa de cosechas que proporcione los rendimientos y beneficios que al arrendarlas se buscan, sino, por el contrario, guiado el arrendatario por error lamentable, ó no abona ni labra convenientemente, ó cuando más, lo hace en el primer año, siempre con escasez ó imperfectamente, procurando obtener en el poco tiempo que el

contrato comprende el máximum de beneficios con notable perjuicio de la fertilidad de las tierras, que poco á poco van perdiendo con las cosechas anuales sus elementos constitutivos y sus propiedades físicas, hasta que llegan á esterilizarse, quedando por completo improductivas.

El mes de acordar los arrendamientos es el de Marzo, antes de hacer las labores de preparación para las siembras de tardío ó de primavera, existiendo en todos los pueblos la costumbre de no pagar la renta en el primer año y abonarla en cambio después del último en que termina el contrato; por esto se dice que el *arrendador entra ganando y sale perdiendo,* ó que entra pagando sólo contribución y sale satisfaciendo la renta.

Es ésta fija y se abona por anualidades vencidas en el mes de Septiembre de cada año, generalmente en grano, que se estipula sea sano, enjuto, limpio y bien zarandeado ó de recibo, puesto en el granero del pueblo en que el propietario reside, ó en el que por mayor conveniencia designe: cuando la distancia es algo considerable, se acostumbra á pagar por el propietario la cantidad que por la conducción ó transporte convienen; no existen dádivas ó adehalas de ninguna clase, habiendo desaparecido casi por completo la que de antiguo había, impuesta, más bien que por los grandes propietarios, por sus administradores ó apoderados y consistentes en un par de pollos por cada rentero.

En la generalidad de los contratos, como son de poca entidad ó consideración, no se exige al arrendatario más garantía ni otra fianza que la honradez, fama ó buen nombre que por su conducta á la opinión pública merezca, si es uno solo y carece de mejores medios; y la mancomunidad, si son varios los renteros y tienen bienes propios con que responder; á veces se piden los mismos bienes que la cosecha representa, sin que en cualquiera de estos casos tengan tales contratos más fuerza ni otro valor legal que el que puede asumir uno bilateral consensual, extendido en papel simple y ante dos testigos, menos cuando se establece que cualquiera de ambas partes contratantes los podría elevar á es-

critura pública cuando le conviniere, en cuyo caso y cumplido este requisito, tienen toda la fuerza y valor legal que los que por ser de más valía ó de mayor consideración se extienden ante notario público; en general, es proverbial la honradez de la clase agrícola de la provincia; la nobleza y buena fe preside todos sus actos y contratos; se halla muy arraigado en ella el respeto á la propiedad, considera el pago de la renta como uno de sus principales y más sagrados deberes; no desconoce la preferencia que esta deuda tiene sobre otras, y muy pocas veces los propietarios se ven precisados á solicitar contra los colonos el amparo y protección que para cobrar las leyes vigentes les conceden, pues antes de que contra ellos se emplee el procedimiento ejecutivo, inquieren, buscan, venden y ponen en acción todos los medios de que disponen para allegar y reunir los recursos necesarios con que satisfacer el descubierto y evitar la demanda.

Arrendamientos de las tierras destinadas á cereales y leguminosas.

El sistema seguido en dicha provincia para la explotación del suelo es el de barbecho de año y vez; así es que el cultivo intensivo sólo se sigue en las huertas, ó cuando más en algunas tierras que, por hallarse próximas al pueblo ó por sus mejores condiciones, pueden ser más fácilmente trabajadas y abonadas y compensar mejor con sus mayores rendimientos el aumento de capital y trabajo que en ellas se emplea; sin que en este caso se hagan contratos especiales para ellas, sino que entran en el general, lo mismo que las que por hallarse muy distantes, ó por su mala calidad no pueden ser con tanta facilidad ni tan ventajosamente cultivadas, estableciéndose así una especie de compensación que se tiene en cuenta el estipular la renta.

Arrendamiento de olivares.

La frecuencia con que en esta provincia se suceden los cambios bruscos de temperatura, en los que se experimentan oscilaciones termométricas de 20 y aun 25 grados en un mismo día, debidas en su mayor parte á lo montuoso y accidentado de su suelo y á las notables diferencias de altitud que en la misma existen, y sobre todo y más que nada á la frecuencia con que durante el invierno se producen temperaturas mínimas de 16 y 20 grados bajo cero, prolongándose por más de ocho días, imposibilitan el cultivo del olivo, no existiendo por esta razón más que en uno de sus pueblos, rayano á Aragón y en pequeña extensión, sin ser objeto de arrendamiento.

Arrendamiento de viñedos.

Las condiciones y cláusulas que se estipulan en los contratos de arrendamiento de viñedos son las mismas que para las tierras de pan llevar, sin más diferencia que la de pagar en vino la renta convenida y en la época de su elaboración, que es el mes de Noviembre. En algunos pueblos, además de estipular que las viñas han de ser trabajadas como corresponde á todo buen labrador y según la costumbre general del país, marcan ó determinan el número de pulgares y yemas que al tiempo de la poda han de dejarse en cada cepa, para evitar así los perjuicios que de otra manera pudiera ocasionar la excesiva codicia del arrendatario con daño del viñedo; y por último hay algunos también que establecen que, si el arrendatario deja las viñas ó abandona su cultivo, el dueño ó propietario puede ejecutarlo á costa ó por cuenta de aquél en todos los gastos que origine.

No es frecuente en esta provincia, por lo extremadamente dividida que la propiedad se encuentra, hacer arriendos de viñedos que por su extensión ó importancia tengan caserío con lagar y bodega para fabricar el vino, siendo más común

arrendar los de corta extensión ó escaso número de cepas, y entonces los que carecen de lagar y bodega se reunen para la fabricación del vino con los que las poseen, y conduciendo á ellos la uva en la época de la recolección hacen el vino en mancomún, y sacan ó retiran después la cantidad de caldo que á cada uno pertenece según la cantidad de uva aportada, deducidos los gastos de fabricación, en los que se incluyen los que por alquiler del lagar y bodega corresponden; este sistema es una de las principales causas de los muchos defectos de que adolecen y mala calidad que presentan los vinos de la provincia.

Cuando los viñedos que se arriendan son de importancia por el número de cepas que contienen y extensión que ocupan, va incluído con ellos el lagar para la fabricación del vino y la bodega para su conservación; además de aumentar en la renta la parte que por alquiler á dichos edificios corresponde, se adiciona también la que á los útiles de fabricación pertenece, comprendiéndose todos en un tanto alzado, que constituye la renta; en este caso, los útiles que pertenecen al propietario y forman parte integrante del mobiliario de la finca son generalmente el lagar con la prensa, viga, pilón, tablones y cuñas, cubo y vasija para la extracción del mosto de la pila del lagar, botas ó pellejos para sus transportes á la bodega, y en ésta las cubas ó tinajas con sus apoyos ó sostenes en número y de las dimensiones apropiadas ó en proporción á la cantidad de vino que han de contener: se estipula que tanto los edificios como los útiles han de ser devueltos, á la terminación del contrato, en el mismo estado en que á su comienzo se entregan, siendo de cuenta del arrendatario los gastos que su conservación y reparación hagan necesarios, así como las composturas y renovaciones que para su uso y buen servicio haya que realizar.

Estos contratos, cuya duración es de cinco, siete y hasta nueve años, como son de alguna consideración y de mayor importancia que los de las tierras dedicadas al cultivo de cereales, así como también porque son mayores los perjui-

cios que por la falta en su cumplimiento pueden irrogarse á cualquiera de ambas partes, se otorgan ante notario público y con todas las formalidades que las disposiciones legales exigen.

Arrendamiento de pastos.

Allí donde se sigue la antigua máxima de que *no hay buen labrador si no es pastor,* la ganadería es auxiliar poderoso de la agricultura, y se halla proporcionalmente repartida con la labor, teniendo cada labrador un número más ó menos grande de cabezas de una ú otra especie; el disfrute de los pastos, tanto de barbecho como de rastrojera, así los de baldíos como los de montes y dehesas, se hace en unos pueblos sin sujeción á base, regla, ni contrato alguno, sino por todos mancomunadamente y en la mejor disposición y armonía; pero en aquellos en que como, por desgracia, en muchos sucede, la agricultura y la ganadería, no sólo no se complementan, sino que sus intereses se han hecho antagónicos y se hallan encontrados, el aprovechamiento de los pastos que producen las tierras en la barbechera y rastrojera se hace sólo por los ganados de los dueños de éstas, ó los venden ó arriendan al que mejor los paga, imponiendo, como condición esencial, la de que los ganados no podrán entrar en los predios durante los días de lluvia, ni tres días después, para evitar los daños que en las labores ocasionarían.

Sucede también con alguna frecuencia que los terrenos de pasto tieso, como montes, baldíos y quintos, son de propiedad de los Ayuntamientos, por haberlos adquirido en virtud de las leyes desamortizadoras; y en este caso, ó el aprovechamiento se hace por todos los vecinos con igual derecho, por ser todos copartícipes en las fincas que los producen, ó cuando hay alguno que no es ganadero, se impone, para no lesionar sus intereses, un canon, que varía entre 0,12 y 0,50 pesetas por cada cabeza de ganado, según su clase, cuyo canon cobra el Ayuntamiento por reparto anual entre los ganaderos, ingresando el producto en las arcas munici-

pales para atender á las necesidades que sobre las mismas pesan.

Cuando los compradores ó propietarios de los terrenos no son las entidades municipales, hacen arriendos á los ganaderos, en los que convienen pagar una cantidad anual por el disfrute ó aprovechamiento de los pastos, que varía para cada cabeza y con la naturaleza y abundancia ó escasez de aquéllos.

El aprovechamiento de los pastos de las dehesas se verifica por las yuntas destinadas á la labor en los pueblos, teniendo fijadas épocas para la entrada de cada clase de ganados, según el estado en que los pastos se encuentran, é impidiéndola siempre y para todos después de las lluvias, por los perjuicios que con el pisoteo producirían; en todo caso, se sujetan á las condiciones que anualmente en el plan de aprovechamientos forestales se les imponen, entre las que figura el pago del 10 por 100 que por dicho concepto ingresa en las arcas del Tesoro.

En los montes propios ó de aprovechamiento común, el de los pastos se verifica también con arreglo á las condiciones que en el plan forestal se establecen, y entre ellas el mencionado pago á la Hacienda y el de la contribución que á la finca corresponde, así como el aprovechamiento gratuito de las leñas muertas ó secas, por ser para el consumo de los vecinos respectivos.

Las condiciones de los contratos de arrendamiento de dehesas que se explotan á pasto y labor, no difieren de las generales que hemos indicado para los terrenos de labor y para los de pasto, no permitiéndose por los dueños más que el cultivo de la tierra roturada y el aprovechamiento de los pastos, ó cuando más, el de las leñas muertas, prohibiéndose en absoluto el descuaje de árboles y la poda, así como la fabricación de cisco y carbón; en años malos, de inviernos muy crudos, secos y escasos de pastos, se permite en algunos pueblos el ramoneo ó corte de ramas bajas para la alimentación del ganado lanar, pero siempre se verifica con la autorización y bajo la vigilancia del propieta-

rio, del administrador, guarda ó persona que lo represente.

La duración de estos contratos varía con multitud de circunstancias, y principalmente con la necesidad mayor ó menor que de los pastos tienen los ganaderos, habiendo algunos en los que, por escasear mucho esta clase de terrenos y por ser mucha y muy grande la necesidad que de ellos tienen para la alimentación y amparo de la ganadería, se hacen por tiempo indeterminado ó por todo el que el propietario consiente; en general puede decirse que su duración es mayor que en los de las tierras dedicadas al cultivo, y mayor también la garantía que en ellos se exige; se hacen ante notario, y las obligaciones que el propietario impone al colono para el caso de que éste deje de cumplir las condiciones que en los contratos se estipulan son las generales de rescisión ó anulación del contrato y el resarcimiento de los daños y perjuicios que por ello se le irroguen; para cuyo pago responden con sus bienes habidos ó por haber, ó los fiadores con las garantías que al formularlos ofrezcan. La renta se paga generalmente en metálico, por trimestres, semestres ó anualidades vencidas, variando la cantidad, tanto en los prados como en las dehesas, según las condiciones que reunen.

Arrendamiento para las tierras de regadío.

En estos contratos, como por lo general las aguas que para el riego se utilizan se derivan de manantiales que pertenecen al dominio público ó son de común y libre aprovechamiento, no se paga canon ni precio de ningún género por su disfrute; cuando más, se estipulan, como condiciones esenciales, que el arrendatario se obligue á tener limpias y en buen estado las acequias, á no variar las dimensiones de éstas ni alterar el curso de las aguas, y que riegue en los días y horas que con arreglo á las ordenanzas ó á la costumbre establecida en el pueblo le corresponda.

La duración de los contratos, su fuerza legal y la manera

de hacer efectiva la renta, que cuando se trata de huertas es en metálico y mayor que en los demás terrenos de regadío, son iguales á las establecidas en los anteriormente relacionados.

Los gastos de los cultivos de regadío influyen en la cuantía de la renta, pues necesitan diferente cantidad de agua y de riegos.

En efecto, al trigo y cebada no se acostumbra á darles más que tres riegos en los meses de Marzo, Mayo y Junio, ó sea en un período de tiempo de 90 días; y suponiendo que cada uno equivale á una capa de agua de $0^m,10$ y que los terrenos regados son de consistencia media, resultan como consumo total de agua 12.000 metros cúbicos, según se deduce de la fórmula general siguiente:

$$10.000^m \times 0{,}10 \times \frac{120}{3} \times 3 = 12.000,$$

á cuyo volumen, en el caso de ser elevada, corresponden por hectárea y por 1″ de tiempo 1,15 litros según la fórmula:

$$\frac{12.000}{120 \times 24^h \times 60' \times 60''} = \frac{12.000}{10368000} = 1{,}15 \text{ litros},$$

que hacen en las 24 horas del día 993,60 litros, cantidad suficiente, según Gasparín, para el riego de una hectárea: y como para elevarla hemos necesitado emplear, rebezando, tres jornales de hombre y tres de caballería, y éstos se pagan respectivamente á 1,50 y 2,50 pesetas, resulta como valor para el riego de la hectárea 12 pesetas y 0,012 peseta para el litro de agua elevada.

El cáñamo, el lino y las patatas reciben comúnmente cuatro riegos, en los meses de Mayo, Junio, Julio y Agosto, verificándose á manta ó por inundación los dos primeros y por infiltración los últimos, exigiendo un volumen de agua de 16.000 metros cúbicos, correspondiendo, en el caso de ser elevada, 1,54 litros por 1″ de tiempo y por hectárea, y resultando como valor 16 pesetas.

Las judías, que constituyen el cultivo dominante en el

terreno de regadío de la provincia, al que se dedica la mayor parte de las tierras regables que no son huertas, exigen más humedad, y por esto se les proporcionan más riegos, siendo por lo menos seis durante los meses de Mayo, Junio, Julio, Agosto y Septiembre, que se practican por infiltración y requieren un volumen de agua de 25.000 metros cúbicos, que corresponden á 1,92 litros por 1" de tiempo y hectárea, ocasionando un gasto de 20 pesetas.

Por último, el cultivo hortícola ó de plantas de huerta, en el que figuran como más importantes las coles ó berzas, lechugas, ajos, cebollas, cardos, pepinos, alcachofas, calabazas, etc., es auxiliado con diez riegos, por término medio, desde el 10 de Mayo hasta el de Octubre; haciendo necesario un volumen de agua de 40.000 metros cúbicos, que se les proporciona á manta ó por infiltración, según los cultivos, siendo elevada á razón 3,46 litros por 1" de tiempo y por hectárea, produciendo un gasto de 36 pesetas.

Los pueblos de Débanos y Monteagudo aprovechan para el riego las aguas procedentes del canal de San Salvador y pantanos de Monteagudo, y satisfacen á sus dueños respectivos, D. V. de D. R. y D. J. M.ª R., 30 y 20 pesetas por cada hectárea regada; siendo de lamentar el desacuerdo que existe entre los propietarios de las aguas de dicho pantano y los regantes, por lo cual no se riegan más que 25 hectáreas en vez de las 391 que pueden beneficiarse.

A los valores ó gastos de riego que hemos señalado hay que añadir los erogados por la preparación conveniente del terreno y la distribución de las aguas, que juntos figuran en la partida respectiva de la cuenta de gastos, consignada prudentemente en cada cultivo con la de 42 pesetas, que es lo que por término medio corresponde.

El arrendatario satisface al propietario, administrador ó persona que lo represente, generalmente en metálico y en el mes de Septiembre, la cantidad que por el canon del agua le corresponde, y según el número de hectáreas regadas; teniendo el propietario expeditos todos los medios que como tal las leyes concédenle para hacerlo efectivo.

Ejemplo de contrato de arriendo de fincas dedicadas á cereales con barbecho.

En el pueblo de Fuentecambión, á 15 de Abril de 1895, presentes á este acto, comparecen; de una parte, D. P. R., mayor de edad, casado, comerciante, vecino de Madrid, con cédula personal núm, 1585; yde otra, D. I. P., A. R. y M. T., mayores de edad, casados y vecinos del expresado Fuentecambión, con sus cédulas personales números 150, 165 y 182; ambas partes en el pleno goce de sus derechos civiles, con la capacidad necesaria para otorgar este contrato, libre y espontáneamente dicen:

1.° D. P. R., es dueño de diferentes fincas rústicas de secano enclavadas en este término municipal, que miden en junto cuatro hectáreas, 47 áreas y 20 centiáreas, y no se deslindan por ser conocidas y haberlas cultivado los tres comparecientes.

2.° Que habiendo convenido el arrendamiento de las expresadas tierras con D. I. P., se las da en arriendo por tiempo de seis años, que empezarán á contarse desde el 1.° de Marzo último, por la renta anual de 10 fanegas de trigo puro y 10 de cebada, bajo las cláusulas siguientes:

1.ª Que en 15 de Septiembre de cada un año los arrendatarios, *in solidum* y mancomunadamente, pondrán á disposición del propietario ó persona que le represente, en el granero ó panera que designe en la villa de Riaza, la renta antes estipulada, debiendo ser el grano puro, seco, limpio y de la mejor clase.

2.ª Será cuenta de los arrendatarios tener bien cultivadas y abonadas las fincas, limpiando los ríos, arroyos y acequias que tuvieran y las que fuera necesario abrir, de manera que no desmerezca cosa alguna para segundo arriendo.

3.ª El propietario pagará toda clase de contribuciones que se impongan á las fincas arrendadas.

4.ª Como gratificación por conducción de renta, D. P. abonará en cada año la cantidad de cuatro pesetas.

5.ª El propietario podrá despedir en cualquier tiempo á los arrendatarios, siempre que dejasen de cumplir alguna de las condiciones pactadas, con la obligación siempre de indemnizar los daños y perjuicios que causaren; para lo cual, y en cuantas acciones nazcan de este contrato, renuncian al fuero de localidad, sometiéndose á los tribunales de D. P.

Y enteradas una y otra parte de todas y cada una de las condiciones de este contrato, las aprueban y aceptan, obligándose á su cumplimiento, con especialidad los arrendatarios, quienes, si no cumplen, consienten ser apremiados con todo rigor de derecho, siendo de su cuenta cuantos gastos y costas se originen; y en fe de ello, firman con los testigos, etc., etc.

Ejemplo de contrato de arriendo de finca dedicada al cultivo anual.

Don H. H. y M. y Don M. G., vecinos de esta ciudad, mayores de edad y provistos de las correspondientes cédulas personales, han convenido y mutuamente se comprometen, el primero á ceder y el segundo á tomar en arrendamiento los prados llamados de «Los Lavaderos», actualmente roturados, de segunda y tercera calidad, cercados de pared, que ocupan una extensión superficial de 134,15 áreas, y que lindan al N. lavadero de Rabal, al S. cañada para el río, al E. río Duero y al O. camino á la fábrica de Cuártero, bajo las condiciones siguientes:

1.ª El arriendo durará tres años, que principiarán á contarse en 1.º de Marzo actual y terminarán en igual día del año 1898.

2.ª El M. se obliga á satisfacer en el mes de Septiembre de cada año 35 medias de cebada, granada, enjuta, limpia y de recibo, puestas en el granero que el Don H. designe, satisfaciendo por mitad entre ambos los derechos de consumos que por el Ayuntamiento se impongan.

3.ª En caso de niebla, anublo ó hueste de Rey, Don H. se

compromete á rebajar en la renta la parte prudencial que á juicio de peritos corresponda, para lo cual ha de ser oportunamente avisado, á fin que se pueda apreciar debidamente el daño.

Y en prueba de conformidad y de formal compromiso, al cual se obligan con todos sus bienes habidos y por haber, firman este contrato en Soria á 10 de Abril de 1895, siendo testigos J., A., L., H., etc.

Ejemplo de arrendamiento de viñedo.

En el pueblo de Alcozar, á 12 de Marzo de 1894.

Don M. B., como propietario de una viña de una yugada con 500 cepas, sita en el camino de la dehesa, y de linderos conocidos, y Don M. C., como arrendador, vecinos ambos del precitado pueblo, con sus correspondientes cédulas personales y en el pleno goce de sus derechos civiles para otorgar este contrato, se convienen en formalizarlo, bajo las condiciones siguientes:

1.ª Que el propietario cede desde esta última fecha en clase de arrendamiento, y por tiempo de cuatro años, la finca que se designa, á dicho Don M., el cual la recibe excavada, en cuya forma ha de entregarla al terminar el contrato.

2.ª Que el arrendador [1] vendrá obligado al pago cada un año de media cántara de vino por cada cien cepas de las que contiene la viña y al de la contribución que á la finca corresponda.

3.ª Que dicho pago, para el que se obliga con todos sus bienes, ha de verificarse en el mes de Noviembre y en la bodega que el propietario designe, sometiéndose, en caso contrario, á la acción judicial del domicilio de éste y al pago de las costas y gastos que por su morosidad se originen.

4.ª Que el arrendador no podrá subarrendar la finca sin autorización del propietario, ni podrá ejecutar en ella tra-

1 En este contrato se llama arrendador al arrendatario.

bajos que perjudiquen en parte ó en todo, como el dejar en la época de la poda más de tres pulgares á cada cepa, acomodándose á las prácticas del país; y de no verificarlo, será responsable de cuantos perjuicios se sigan al propietario, así como si dejase sin trabajar las viñas podrá el propietario hacerlo á su costa, el que por su parte se compromete á rebajar la renta en la parte prudencial que corresponda, en caso de algún accidente independiente de la mano del hombre, como niebla, granizo, escarcha ó plagas.

Bajo cuyas condiciones quedan convenidas ambas partes ante los testigos D:, etc., etc.

Ejemplo de arrendamiento de una huerta.

Por el presente convenio, que podrá ser elevado á escritura pública, á voluntad de ambas partes contratantes, Doña F. G., mayor de edad, como propietaria de la huerta llamada «del Berrugás», y Don M. H., también mayor de edad, como arrendatario, se comprometen mutuamente; éste, á tomar en arriendo y aquélla á ceder la mencionada huerta, que linda al E. muralla y camino al molino; O. calle de San Pelegrín; S. heredad de S. A.; y N. huerta. Ocupa una extensión superficial de 55 áreas 86 centiáreas, y consta de casa con planta baja, principal y desván, así como de noria ó pozo con máquina de cangilones para la elevación del agua, bajo las condiciones siguientes:

1.ª Este contrato durará cinco años, que principiarán á contarse desde el día de la fecha y terminarán en igual día del año 1896.

2.ª El arrendatario satisfará á D.ª F., en concepto de renta en cada año, y por semestres vencidos, la cantidad de 250 pesetas, á cuyo pago se obliga con todos sus bienes, y en caso de insolvencia con los de su hermano D. L., que como tal fiador se compromete y firma.

3.ª Serán de cuenta de D.ª F. los repellos y retejo que la casa necesite, pero no los que para su mayor comodidad ó conveniencia los renteros ejecuten, previa autorización de

aquélla; y pagará el arrendatario los de la contribución y recomposición de la noria y artefactos de riego, que, así como la casa, serán entregados á la terminación de este contrato en el buen estado en que hoy los recibe, quedando á favor de la finca cuantas mejoras en ella se verifiquen.

Y en prueba de conformidad, lo firman en Soria con los testigos D., etc., etc.

Ejemplo de arriendo de terrenos destinados á cereales de secano, huerta, prado y monte bajo.

Don V. H. S., D. V. y D. P. G., vecinos de la ciudad de Soria y habitantes los últimos en la granja de la Verguilla, provistos de las correspondientes cédulas personales y con capacidad necesaria para contratar, han convenido, y mutuamente se comprometen, el primero á ceder á los últimos mancomunados y á cada uno de por sí y en arriendo por término de cinco años, que principiarán á contarse el 1.° de Marzo de 1892, la mencionada granja de la Verguilla, compuesta de dos casas con horno y pajar, dos majadas, eras, montes y tierras de pan llevar, de secano y regadío, de primera, segunda y tercera calidad, que en junto miden 86 hectáreas, 55 áreas y 30 centiáreas, de que dicho D. V. es propietario, con las condiciones siguientes:

1.ª Los indicados V. y P. G. satisfarán de renta el día 15 de Septiembre de cada año 106 medias de centeno y de cebada por mitad, bien granada, limpia, enjuta y de buena calidad y recibo, puestas en Soria en el granero que el D. V. señale.

2.ª Será igualmente obligación de dichos arrendatarios el pago de las contribuciones que á dicha hacienda se impongan, así como el que ocasionare la apertura y limpia de acequias que fueran necesarias, debiendo significar que dicha granja disfruta los beneficios de la ley de Colonias agrícolas.

3.ª Bajo ningún concepto podrán cortar leña gruesa del monte ni obtener de él otras utilidades que el aprovecha-

miento de sus pastos y esquilmos naturales, cuidando de su buen estado y conservación, así como del de todas las fincas, como corresponde á un buen colono.

4.ª En caso de niebla, nube ó hueste del Rey, D. V. se obliga á rebajar de la renta la parte proporcional que á juicio de peritos corresponda, avisando los colonos en el tiempo oportuno para que pueda apreciarse el daño causado. Y en prueba de conformidad y de obligación solemne para el cumplimiento de este contrato, que podrá ser elevado á escritura pública á volundad de cualquiera de las partes contratantes, y respondiendo con sus bienes habidos y por haber y con los del fiador ó garante F. G., lo firman en Soria á 17 de Mayo de 1891. Siguen las firmas.

Ejemplo de arrendamiento de un coto redondo.

Escritura hecha ante el Notario de Burgo de Osma Don P. P. A.—Don C. F. M., como apoderado del Excmo. Señor Don I. L. G. y G., concede y da en arrendamiento á Don J. G. R. y demás vecinos de Zayas de Barcones un coto redondo establecido en dicho pueblo, por el tiempo y con las cláusulas y condiciones siguientes:

1.ª *División del coto y su adjudicación.*—Las tierras, tanto de regadío como de secano, que en la actualidad se encuentran roturadas para el cultivo, se consideran divididas en 24 quiñones, completamente iguales, salvo las diferencias ocasionadas por su situación ó por el terreno en que se halle alguno ó algunos que no sea posible evitar. De dichos 24 quiñones se dedican: uno para que lo disfrute gratis el señor Cura del pueblo, otro para que sea administrado por el Ayuntamiento en la buena forma y manera que los colonos acostumbran, y con cuyos productos se atienda en primer término á la asignación del sacristán de la iglesia parroquial del pueblo, quien deberá ser elegido con la conformidad del Sr. Cura, y lo restante de dichos productos, después de satisfacer aquella obligación, se destinarán al pago de gastos municipales por contribuciones. Los 22 quiñones

restantes los llevarán en arrendamiento los 22 vecinos colonos del pueblo, cultivándolos á estilo de buen labrador, con los adelantos modernos y á dos hojas en los terrenos de secano. Se advierte, para evitar toda clase de dudas, que no se comprende en esta condición el trozo de huerta, y una fanega de sembradura, que queda reservada al dueño para su aprovechamiento, ni tampoco el último trozo de huerto que llaman *Cañamares,* que está desde la última suerte de los colonos hasta lo que existe sin roturar, ni lo que sea prado en dicha parcela.

2.ª *Pastos destinados á herbaje.*—Se consideran también ser en arrendamiento, bajo las condiciones que se establezcan más adelante, los prados de herbaje que existen en una y otra parte ó margen del río, en el término de la finca, cuyos pastos serán de aprovechamiento común entre las 24 personas ó entidades que llevan el cultivo de los 25 quiñones, quienes á su vez contraen la obligación, por ser beneficioso para sus ganados y para la finca, de plantar anualmente 12 árboles de sombra en los referidos prados, que quedarán en beneficio del dueño, abonando además el terreno convenientemente; es decir, que cada uno de los colonos deberá plantar en los cuatro años que ha de durar este contrato 48 árboles.

3.ª *Casa.*—Como parte de cada uno de los 24 quiñones, se considera para el del Ayuntamiento la Casa Consistorial, para el del Sr. Cura la casa que habita en la actualidad y una casa de las restantes para cada uno de los 22 colonos ó renteros. El sacristán habitará la que se le designe, con la obligación de tener en ella la escuela de niños, como Maestro que es á su vez; los pastores que los colonos necesiten para cuidar de sus ganados, tendrán también la suya como en la actualidad. Todas las personas que habiten ó usufructúen las mencionadas casas, harán de su cuenta en ellas los reparos y obras conducentes para mantenerlas y conservarlas en buen estado; y en caso contrario, podrá el dueño disponerlo á costa de los que no cumplan esta obligación, la cual es extensiva mancomunadamente por lo

que respecta á las obras y reparos de la Casa Consistorial y las del sacristán y pastores.

4.ª *Tejar*.— El tejar con su casa y horno se comprende también en el arrendamiento, para que los cultivadores de los 24 buiñones puedan fabricar en él la teja, ladrillo y baldosa que tengan por conveniente para dentro y fuera del pueblo; pero en consideración á que el dueño propietario de la finca ha de suministrar gratis la leña que fuere necesaria para la fabricación, como queda establecido en la condición relativa á este combustible, el referido dueño ha de percibir precisamente el 4 por 100 de todo cuanto sea fabricado, sin abonar por ello ninguna otra clase de gastos. Lo que se fabrique se dividirá en 25 porciones iguales, una para el dueño, y las 24 restantes, una por quiñón, si la obra se efectuase de mancomún, y á este mismo concepto serán prorrateados los gastos: de no ser así, serán éstos por cuenta de quien ó quienes dispongan y se utilicen de la obra fabricada.

5.ª *Molino*.—También se comprende en el arrendamiento el molino que existe próximo al pueblo, en el cual podrán moler los granos que sean necesarios para el consumo de los vecinos colonos, el Sr. Cura, el sacristán, los guardas y pastores. Los gastos que se originen para el sostenimiento del edificio, reparación y conservación de los artefactos y demás que puramente pertenezcan á la molienda, serán satisfechos á prorrata por las personas que hagan uso del beneficio de esta condición. Si cualquiera otra persona no designada pretendiera moler granos, pagará el tanto por fanega que sea costumbre en el país, en beneficio del dueño del molino, quien también se reserva el derecho de moler gratis los granos que le fueran necesarios para su consumo, durante el tiempo que permaneciese en la finca.

6.ª *Monte*.—Los vecinos colonos podrán leñar conforme se establece en las condiciones que especialmente tratan de este particular, en todos los montes comprendidos dentro del coto redondo, exceptuando el trozo llamado «Matas altas», «Llano estepar», «Los Jallares», «Alto del cuer-

no» y el sitio «Cabeza rubio»; todo lo cual, y para evitar dudas, se acotará con mojones bien perceptibles, procurándose además, y con el mismo objeto, que lo acotado tenga en lo posible límites naturales. El propietario se reserva el uso y aprovechamiento exclusivo de todo lo acotado, con absoluta prohibición de que nadie, sin anuencia escrita, pueda entrar en los referidos acotamientos; en la inteligencia de que las personas que faltasen serán entregadas á los tribunales de justicia para la imposición de las penas que señala el Código á los que cometen abusos en la propiedad ajena.

7.ª *Maderas.*— Los vecinos colonos tendrán derecho á cortar en todo el término acotado los pies de enebro y encina que les sean absolutamente indispensables para la reparación de las casas, camas, dentales, orejeras y estevas de los arados necesarios para la labranza de las tierras de labor que cada uno cultive en arrendamiento; pero se prohibe en absoluto el verificarlo sin que obtengan licencia escrita del dueño ó su administrador, á quien ó quienes se les hará conocer previamente la necesidad, para que puedan marcar el sitio donde deba verificarse la corta de las maderas y la cantidad de ellas que fuera menester.

8.° *Leñas.*—Los vecinos colonos y el Sr. Cura tienen derecho á tomar del término no acotado la leña gratis puramente precisa para sus hogares, quedando absolutamente pactado y convenido que no podrán cortar pies, tocones ni ramaje de encinas verdes ó gordas, aunque estén secas, bajo las penas establecidas. También deberán arrancar y carbonar la leña de brezo para alimentar la fragua, que entra también en el arrendamiento, en la que pueden componer los aperos de la labranza y demás herraje. Asimismo cortarán la leña que necesiten para el tejar. Para toda clase de cortas de leña que se establece en esta condición se designará por el dueño ó su administrador el sitio ó sitios para verificarlas, y á ser posible, en sus diferentes casos marcarán la cantidad, en evitación de abusos. Queda absolutamente prohibida la venta y extracción de leñas á favor de personas ex-

trañas al coto. Si los pueblos de Alcubilla, Matanza, Zayuelas y Fuencaliente necesitasen leña para el consumo de sus vecinos, podrán solicitarlo del dueño por conducto de su administrador, señalando las clases, cantidades y precios; y en el caso de convenir ambas partes, se harán conciertos ó contratos con aquellos pueblos, pero nunca individualmente con sus vecinos.

9.ª *Setos.*—Queda prohibido en absoluto fabricar ó establecer con setos cierres en las casas, corrales y pajeras, huertos, suertes de tierra de labor y demás que correspondan á los vecinos colonos. Los que en la actualidad existen, tienen precisamente y sin excusa alguna que sustituirse con pared de canto, adobe ó tapias por el correspondiente colono, pues tiene acreditado la experiencia ser lo más conveniente para todos, y á este fin queda anulada y derogada toda facultad que pueda haberse concedido anteriormente respecto de verificarlo con setos.

10. *Nieves.* — En los tiempos de nieves cerradas ó de infortunio, que no permitan á los ganados menores de los vecinos colonos pastar las hierbas de los terrenos no vedados, podrán cortar de los montes, también no vedados, el ramaje que moderadamente necesiten para la manutención de los mismos hasta tanto que los pastos se descubran; pero estas cortas de ramaje no podrán hacerse sin previa licencia del dueño ó su administrador, quien designará el sitio, clase y cantidad de ramaje que ha de ser cortada, de faldones de enebro y sabina mientras los haya, y en su defecto de encina ó roble, según sea procedente. Los contraventores de lo pactado en esta condición incurrirán en las penas de la legislación vigente.

11. *Pastos.* — Se concede á cada una de las 24 personas ó entidades que llevan en cultivo los 24 quiñones en que se halla dividido el coto redondo, la facultad de que sus ganados mayores y lanares menores puedan pastar en los terrenos no vedados, pagando al dueño de la finca á prorrata entre todos, por el beneficio de pastos que se les otorga en cada año que dure este contrato, la cantidad de 500 pese-

tas en la misma época en que satisfagan las rentas en grano; el dueño, sin embargo de lo estipulado en esta condición, se reserva su perfecto derecho de introducir en la finca el número de cabezas de ganado, tanto mayores como menores, que tenga por conveniente, sin que por ello se alegue ninguna clase de perjuicios para el ganado de los cultivadores del coto de Zayas de Barcones.

12. *Cortas.* — El dueño de la finca se reserva, sin cortapisa de ningún género, el derecho de hacer cortas y tallares donde, como y cuando quiera, vedando los trozos en que haya de verificarse, y por el tiempo que tenga por conveniente, para los ganados mayores y menores de los cultivadores colonos, los que no podrán tener derecho á entablar ninguna clase de reclamación por perjuicios ni otro concepto.

13. *Bellota.*—La bellota que se produzca en todo el coto redondo es de propiedad del dueño, quien podrá arrendarla por conducto de su administrador en la cantidad que se estipule; también podrá concertar con la persona ó personas que tenga por conveniente la facultad de recogerla, abonando por este trabajo la mitad de su producto y reservándose la otra mitad.

14. *Viñas.* — Siendo de la propiedad del dueño la parte de viña que existe en la finca, puede disponer de ella en la forma y manera que mejor estime, sin derecho ninguno á que se le ponga ningún impedimento.

15. *Rebaños.*—Los dueños propietarios, sin excepción alguna, del ganado lanar que tengan perfecto derecho á pastar en el coto redondo, en la forma establecida por la condición 11, quedan obligados á reunirlo precisamente en tres rebaños, quedando privado del beneficio de pastos todo aquel que se oponga á este precepto; quedará exento de cumplirlo el dueño de la finca, en el caso de que llegase á establecer en ella ganado de esta clase, que podrá pastar separadamente de los demás.

16. *Cabras.* — La experiencia tiene demostrado lo muy perjudicial que es para las fincas la existencia de ganado

cabrío, y lo mejor sería que no lo hubiese; pero para no romper desde luego con la tradición, el dueño otorga la facultad á los cultivadores de los 24 quiñones, de tener solamente tres cabras por cada uno, siempre que sean de su propiedad y para atenciones alimenticias de sus respectivas familias, con la precisa obligación de reunirlas todas para pastar, y con la prohibición de que puedan hacerlo en los sitios que, por cualquier circunstancia, se encuentren vedados ó acotados.

17. *Caza.* — Se observarán con el mayor rigor cuantas prescripciones, prohibiciones y penalidades se hallan establecidas en la vigente ley de Caza. Hecho así, cuando se levante la veda en el tiempo marcado por la ley, los colonos, sus hijos ó dependientes podrán cazar sólo en los terrenos que por cualquier motivo no se hallen acotados, entendiéndose que no podrán verificarlo más que en los días festivos, y sin que para ello empleen hurones, lazos y demás medios reprobados. Los contraventores, tanto en el período de veda como fuera de ella, pagarán cinco pesetas por la primera vez y diez por la segunda, que serán la mitad para el aprehensor ó denunciador y la otra mitad para el socorro de los pobres; en el caso de segunda reincidencia, serán entregadas á los tribunales las personas que abusasen, para la imposición del castigo que proceda.

18. *Desbroces y acequias.*—Es de la exclusiva obligación de los colonos el tener limpio de espinos y zarzas todo el soto, así como también las márgenes de los ríos y acequias de todo el término de la finca; en el caso de no verificarlo, podrá disponerlo el dueño ó su administrador á costa de los colonos.

19. *Tiempo del contrato.*—Este contrato de arrendamiento tendrá cuatro años de duración, á contar desde el 1.° de Marzo del presente año, y terminará el 28 de Febrero de 1897, sin perjuicio de prorrogarlo á su terminación por el tiempo que juzguen las partes contratantes, bien conservando íntegras las condiciones que se establecen en éste, ó modificando todo aquello que se creyese necesario.

20. Los 22 colonos, vecinos del pueblo de Zayas de Barcones, pagarán por vía de arrendamiento, el día 1.° de Septiembre de cada año, además de la parte que les corresponda en metálico por razón de pastos, según se expresa en la condición 11, 330 fanegas de trigo puro, seco, y de 94 libras de peso por fanega, y 330 fanegas de cebada de buen recibo, puestas unas y otras, por cuenta de los mismos, en la casa-palacio de dicho pueblo de Zayas; además contribuirá cada vecino con una fanega de trigo más, con destino al guarda. La renta en granos que se establece en esta condición es la que corresponde, en el supuesto de que ninguno de los 22 quiñones que llevan en arrendamiento los vecinos colonos tenga más de 60 fanegas de sembradura; pero si de las mediciones ú operaciones que el dueño de la finca se reserva la facultad de disponer resultase que alguno ó algunos de los quiñones tiene más de las 60 fanegas, se aumentará la renta de los que se encuentren en este caso en la forma proporcional que corresponda, á lo cual quedan obligados los referidos 22 colonos.

21. *Prohibiciones.*—Queda absolutamente prohibido: 1.°, que los pastores, amos, hijos y criados lleven hachas ó azadillones mientras están guardando los ganados mayores y menores; al infractor le serán recogidos estos instrumentos, vendiéndolos acto continuo y destinando sus productos á los pobres; 2.°, que los colonos se aprovechen de las leñas que quedan cortadas cuando se hagan carboneos, así sean consideradas inútiles para aquel efecto ó hayan servido de rediles, si no estuviesen autorizados para ello, abonando en su caso los infractores al dueño el cuádruplo del valor de las leñas detentadas; 3.°, que ninguna clase de ganados podrá pastar en los terrenos y sitios desbrozados, hasta después de cuatro años de aquella operación, y tampoco en puntos incendiados; 4.°, ningún colono dispondrá que sus ganados mayores y menores pasten los rastrojos; los primeros podrán hacerlo cuando haya amplitud para pastos, y los segundos hasta tanto que se concluyan de sacar las mieses de los rastrojos; y hecho así, el dueño de la finca ó

su administrador, en unión del alcalde y dos vecinos, acordarán el día en que dichos ganados menores han de entrar á pastar en las rastrojeras; los colonos que faltaren á lo determinado en esta cláusula serán castigados con arreglo á las disposiciones vigentes; 5.°, ningún colono, hijos ó criados podrá cortar árboles ni ramas de los que están para el resguardo de los ganados mayores en el prado titulado «El Soto»; los contraventores perderán las caballerías que llevasen para cargarlas, así como cuantos útiles se les encuentren con aquel objeto, sin perjuicio de que serán castigados con las penas que hubiere lugar.

22. *Penal.*—Todo vecino ó colono arrendatario que faltare á las condiciones establecidas en este contrato será perseguido ante los tribunales de justicia, con arreglo á las leyes y disposiciones vigentes; además, si los colonos, ó sus hijos y criados fuesen encontrados en los montes ó caminos con leña, fuera de la que permite el arrendamiento, pagarán, después de retirarles aquélla, 6 pesetas por cada pie de encina ó sabina; 2 pesetas por cada braza verde ó seca, una por cada cabeza ó por cada carga de enebro; 0,50 por cada carga de rama de encina y 1,50 por cada carga de chaparro. Al que se le encontrase desbrozando algún pie de encina ó de enebro, se le considerará como si lo cortase de pie, así como también al que destrozase los troncos que dejan los carboneros; en ambos casos pagarán tres pesetas por cada pie.

Don J. G. y demás consortes y vecinos de Zayas de Barcones aceptan la presente escritura de arrendamiento, con las cláusulas y condiciones estipuladas, obligándose todos y cada uno de ellos al cumplimiento de las mismas, bajo las penas establecidas para los infractores y costas y gastos que se originasen, que serán de cuenta de los mismos.

No habiendo comparecido al otorgamiento de la presente escritura el Cura del pueblo Don D. L., queda el dueño del coto redondo en libertad y desligado de cualquier compromiso que hubiera con el mismo respecto á este arrendamiento, cuya manifestación se consigna para que el dueño

del expresado coto pueda hacer uso de sus derechos á los efectos consiguientes.

Yo, el Notario, advertí á los otorgantes la obligación que tienen, etc., etc.

El coto redondo á que la precedente escritura de arriendo se refiere, pertenece á los Excmos. Sres. M. de F. y M., y la parte cedida á los colonos ocupa una extensión superficial de 253 hectáreas, y la que el propietario se reserva 613 hectáreas.

BURGOS

Obsérvase en las costumbres agrícolas, representadas por los contratos, cierta transición incipiente, promovida por algunos arrendatarios, que tienden á romper la forma tradicional de los que pasaban de padres á hijos, por otra de conciertos á corto plazo, de seis ú ocho años, para obligar á los propietarios á bajar la renta, y á lo cual acceden éstos ante el temor de que las tierras queden baldías y al de tener que abonar contribuciones por fincas que nada les producen.

Otra de las particularidades que ofrece esta provincia es la de aprovechar los pastos el común de los pueblos, mediante ciertas reglas, en virtud de las cuales pastorean sucesivamente los ganados de diversas especies, según la parte de hierba que utilizan, terminando con el cerdo, que destruye el pasto removiendo la tierra para comer las raíces y tubérculos de las plantas pratenses.

Por lo demás, el propietario que cultiva en esta provincia es generalmente pobre y labra pequeñas parcelas roturadas arbitrariamente, sin título, pero respetadas por los convecinos; y como no tiene más que una mula, se asocian dos para hacer las labores de preparación indispensables y las demás, sin mediar dádivas de compensación, aunque en los predios y ganado haya diferencia.

El cultivo por arrendamiento es el que generalmente se practica en toda la provincia, pues muy raro es el mediano propietario que labra sus fincas. En tal caso, da éste á sus criados y vecinos tierras en colonia, que viene á ser un arren-

damiento diferenciado, por estar el colono bajo la inspección inmediata del propietario.

En la aparcería propiamente dicha, que generalmente se aplica al cultivo de cereales, el propietario no suministra unas veces más que el terreno, siendo de cuenta del aparcero todo lo demás. En otras, agrega las yuntas necesarias para el laboreo, y si carece de éstas las alquila.

El contrato en todas estas formas de aparcería es verbal.

En el arrendamiento de las tierras de pan llevar tiene libertad el arrendatario de sembrar cereales, leguminosas, raíces y tubérculos, etc., si bien la renta ha de pagarla en grano, aunque tenga que comprarlo, y en plazo fijo, que suele ser al terminar el año agrícola, ó sea en Septiembre; ha de conservar limpias las tierras, regueras, y barbechar: la renta suele ser una fanega de grano por fanega de sembradura, ó sean cuatro por hectárea, y en algunos casos una fanega de *pan mediado,* ó sea mitad de cebada y mitad de trigo.

Nunca allí se utiliza la parcela de barbecho, pues el labrador la cuida más que la tierra ensemillada.

Estos contratos se hacen en documentos privados.

Los de arrendamiento de fincas acasaradas son casi siempre seculares, pues pasan de padres á hijos, con la aquiescencia del propietario; pero va desapareciendo tan buena costumbre á petición de los mismos arrendatarios, como queda dicho, los cuales, con objeto de que les bajen la renta, modifican los contratos, limitando su tiempo á seis ú ocho años, durante los cuales esquilman el terreno para volver á pretender nueva rebaja en virtud de que el terreno produce poco; solicitud á que accede el propietario, teniendo en cuenta la esterilidad del terreno y ausencia de nuevo inquilino durante cuatro ó cinco años, en que había de pagar impuestos sin cobrar renta. Por esto los propietarios se esfuerzan en prolongar el plazo de los arrendamientos, ó hacer cesar el contrato con pretexto de venta ó cesión, cuando las tierras mejoran, constituyendo un pugilato entre colono y propietario, sostenido por la sobra de tierras y falta de cultivadores.

Los granos con que paga la renta el arrendatario en estos contratos han de entregarse en la panera del propietario; nunca se abona aquélla en metálico, como no sea parcialmente y por conveniencia mutua, y entonces se hace al precio corriente del grano en la época del pago.

Los propietarios prefieren la renta en especie, porque esperan que, pasada la recolección, mejoren los precios y así aumentar sus ingresos.

En Burgos desaparecieron ya las dádivas y adehalas que había y subsisten ahora en los contratos antiguos en forma de censo; pues en los modernos solamente se acostumbra á obsequiar con una gallina al propietario, más por consideración personal que por obligación pactada. Si alguna dádiva existe además en la costumbre, es la de comer y beber el día en que entrega la renta el colono, á costa del propietario.

Todos los contratos se hacen de buena fe, sin exigir fianza, pues el arrendatario solamente tiene, cuando más, el ganado de labor, los aperos y la siembra, y con esto responde, en algunos casos, haciéndolo constar en el contrato. Rara vez se utiliza éste en demandas judiciales, porque el propietario no pierde de vista al arrendatario, y hace presa de los ganados, aperos ó siembras ó da por terminado el contrato cuando pierde la confianza.

Los pastos en Burgos se utilizan en común; los pocos propietarios de praderas prefieren, para arrendar el pasto, el ganado mular al vacuno, sigue el ovino, en algunos casos el cabrío, y en último lugar el cerdo, y por este orden entra el ganado á pastar; diez ó doce días están las mulas ó caballos en la pradera, y luego permanece otros tantos días el vacuno, y así sucesivamente los demás; el canon por cada especie oscila entre cuatro y ocho fanegas de grano.

Las dehesas con arbolado, si son de particulares, como hay algunas, se ceden por los propietarios á los pueblos para que utilicen los pastos, leñas y alguna roturación, sin deterioro de los árboles, pagando una renta anual de *pan mediado,* según la extensión del predio y el número de vecinos.

Los adquirentes de montes del Estado los ceden en igua-

les condiciones, pero sin aprovechamiento de leñas y roturaciones, haciéndose pagar la hectárea á 8 ó 10 pesetas al año. Siempre el propietario se reserva el aprovechamiento de carbones, leñas y maderas.

En algunos pueblos se asocian los labradores para aprovechar en el riego las aguas eventuales de un arroyo, y se las reparten mediante acuerdo privado; otras veces, como en Roa, se reunen los vecinos de uno ó más pueblos para hacer una presa en el río, variar su curso y utilizar las aguas, sin más reglamento que la conveniencia de cada uno.

Los contratos para los cultivos de huerta se hacen á largo plazo; si el horticultor cumple, no se le molesta y pasa el compromiso de padres á hijos ó personas allegadas á la familia; la renta se estipula anual y en metálico, con alguna dádiva de berzas y hortalizas; también se exige que el pozo ha de estar limpio, unas veces por cuenta del amo, otras por la del arrendatario y otras por mitad; sin embargo, lo más general es que el arrendatario costee la limpieza, que tanto le interesa.

La fanega de sembradura de primera tiene de 22 á 25 áreas; la de segunda de 32 á 35, y la de tercera de 50 á 60. Estas son las unidades de medida para hacer los arrendamientos y estipular la renta.

La escasa importancia de los contratos indicados excusa la reproducción de algunos, que, por otra parte, son de difícil obtención, atendida su escasez y el recelo del agricultor campesino.

LOGROÑO

Ninguna particularidad ofrece esta provincia.

Los cultivos predominantes en ella son respectivamente los de la vid, cereales, olivos y los de regadío.

Las tierras de pan llevar se cultivan por los arrendatarios, mediante contratos verbales, que rara vez se escriben, en los que figuran principalmente dos cláusulas, que son el precio y época fija del pago y la duración del arrendamiento, que si se cumplen de buena fe suelen convertir á aquéllos en indefinidos, hasta que dejen de convenir á alguno de los contratantes, en cuyo caso avisan al tiempo de pagar el arriendo ó antes de recoger la última cosecha. La renta es generalmente de 2,25 hectolitros por hectárea, y se abona siempre en especie, frecuentemente en trigo, que el arrendatario lleva á casa del dueño. Éste paga la contribución. En el distrito de Haro suele el propietario llevarse de la misma era el grano ó las gavillas que le corresponden, temeroso de que el arrendatario deje de pagar la renta.

Si es regadío, sube la renta á cinco ú ocho hectolitros; pero el propietario, además de satisfacer la contribución territorial, entretiene las obras de riego.

Los olivares son de escaso perímetro, pues pocos pasan de una hectárea. Los contratos de arriendo son siempre verbales, y se estipula como precio la mitad de los frutos que se recolecten, y la época del pago, que es al terminar la recolección; haciendo, por supuesto, el cultivo á uso y costumbre del país. El propietario abona la contribución y costea

el acarreo y molienda de su parte de frutos. Tampoco se fija límites á la duración del contrato, sino que se perpetúa mientras conviene al dueño y al arrendatario.

Bajo las mismas bases se arriendan los pocos viñedos que no labran sus propietarios. En estos contratos se estipula que el cultivo se haga á uso y costumbre del país, no castigando mucho con la poda para forzar la producción, y que el arrendatario pague todos los gastos de cultivo, incluso los de la recolección de la uva, que es la que se divide entre él y el propietario, el cual transporta y beneficia su parte y abona el total de la contribución. En los viñedos de más valor se estipula además la cantidad de abono que se ha de poner á las plantas y la cifra del arriendo en metálico, que suele ascender de 45 á 100 pesetas por hectárea, siendo este último tipo correspondiente al regadío: la renta se paga á fines de Octubre.

El arriendo de los escasos terrenos de pasto que poseen los particulares, pues casi todos son de los municipios, se hace fijando el precio por fanega, y el pago en el mes de Marzo; el estiércol unas veces queda en beneficio del arrendatario, y otras se estipula que lo utilice el propietario. Éste se obliga, cuando ha de aprovechar el estiércol, á pagar la contribución, arreglar los cercados y facilitar cama para el ganado. También son verbales estos contratos, pues la buena fe domina en su cumplimiento. Las rentas por hectárea de soto en las riberas de los ríos son de 25 pesetas, de 19 las de las dehesas y de 17 las de las praderas.

Los contratos de arrendamiento de huertas y terrenos de regadío insertan condiciones análogas, y sólo se diferencian de los anteriores en la forma de hacer el abono de la renta y en el aprovechamiento de las aguas, según son de pie ó de noria, como sucede en las huertas.

El pago del arrendamiento de las huertas es siempre en metálico, en el mes de Octubre; y á cargo del propietario están el de la contribución y los gastos de limpia y recomposición de la presa y acequias principales, si el agua es de río; cuando es de noria ó pozo, le incumbe sostener los artefactos

en buen estado, así como las cercas y demás mejoras permanentes. Al colono corresponde satisfacer la renta metálica en la época fijada, pagar el agua que invierta y conservar en buen estado las acequias secundarias y lindantes con el terreno. La renta en este caso oscila entre 250 á 320 pesetas por hectárea.

Los arrendamientos de campos regables se hacen bajo las mismas bases, excepto la renta, que es en especie, casi siempre en trigo, y á veces se impone al arrendatario la obligación de abonar las tierras, y hasta la alternativa de cereales y legumbres que ha de adoptar.

Las aguas de riego de esta provincia provienen de derivaciones de los ríos, hechas por los Ayuntamientos, ó de un pantano construído por el Municipio de Logroño. Las administra una Comisión del Ayuntamiento, y su Sindicato es elegido entre la comunidad de regantes, con arreglo á ordenanzas establecidas.

El pago del canon se hace anualmente con arreglo á la superficie y según la abundancia ó escasez de aguas. Las del pantano se abonan al obtener el permiso para cada riego. Con el canon recaudado se conservan las presas y acequias; y si la obra cuesta más, se reparte el exceso entre los regantes de la comunidad en proporción á la superficie que labra cada uno.

Tampoco merecen estos contratos su reproducción literal, por las mismas razones expuestas al hablar de los de la provincia de Burgos.

SEGOVIA

La explotación agrícola en esta provincia se hace siempre por arriendos. Exceptúanse de esta regla muy pocas fincas de gran valor que las cultivan sus propietarios.

La aparcería y la colonia, sobre todo esta última, se desconocen casi por completo; ambos sistemas de explotación están del todo fuera de las costumbres del país. Únicamente se labran por aparcería aquellos terrenos que no hay medio de arrendarlos, ya por su mala calidad ó situación, ó por otras causas distintas, y en tales casos, que son contadísimos, el contrato consiste en partir por igual entre el colono y el propietario los frutos recolectados, pagando el primero todos los gastos de cultivo y el segundo las contribuciones.

Las pocas veces que se toman terrenos en aparcería es para cultivar legumbres ó patatas.

El contrato, que siempre es privado y aun verbal, sólo es valedero por un año y no se estipulan otras condiciones que las ya indicadas.

Arrendamientos.

Estos contratos generalmente son privados y de palabra cuando tienen poca importancia y los contratantes son conocidos. Otras veces se sancionan por documento privado y por tres ó cuatro años, como sucede cuando el cultivo de la tierra es para cereales, legumbres, tubérculos ó forrajes. Sólo los arrendamientos de montes con aprovechamientos

de caza, leña ó maderas suelen hacerse por más de cinco años, y en tal caso se legalizan con escritura y fiador ó hipoteca.

Contrato de arrendamiento para las tierras de pan llevar.

En los arriendos de tierras destinadas al cultivo de cereales con barbecho ó rotación bienal, que son los únicos sistemas acostumbrados en esta provincia, se estipulan las condiciones siguientes:

1.ª La duración del contrato suele ser de dos años cuando menos, prorrogado ilimitadamente por la tácita, hasta que una de las partes avisa con un año de anticipación.

2.ª El precio, que unas veces es en metálico, otras en especie y no pocas de libre elección del propietario, se fija anticipadamente; y de común acuerdo, el valor de la unidad de la especie.

3.ª La fecha y sitio del pago.

Franquicia que se concede al arrendatario es permitirle el cultivo de legumbres en la décima parte de la superficie arrendada, ya sea en barbecho ó sobre rastrojo.

Las rentas de tierras se pagan casi sin excepción en especie, tomando como unidad la fanega de trigo, cebada ó centeno, y es bastante frecuente reservar al arrendatario el derecho de pagar en cualquiera de las especies citadas, en cuyo caso se conviene de antemano la equivalencia de una á otra.

Las rentas en metálico sólo se conocen en los aprovechamientos de pastos ó en el de monte.

Se satisfacen por anualidades vencidas, desde el mes de Agosto en adelante, siendo muy variable el día convenido, pues en su designación se tienen en cuenta la distancia que separa al propietario del arrendatario y las ocupaciones de éste.

Como es muy frecuente que en los arrendamientos se su-

cedan los individuos de una misma familia, no suele existir otra garantía que la confianza mutua entre los contratantes; pero tratándose de arrendamientos nuevos entre varios labradores y un solo propietario, cada uno de aquéllos se constituye en fiador de los demás mancomunada y solidariamente.

Si el arrendatario es uno solo, entonces se le exige fiador especial ú otra garantía.

Arrendamiento de pastos.

El arrendamiento de pastos se hace por tiempo variable, según la naturaleza del terreno, desde un año para los prados naturales, hasta diez ó más para los montes con aprovechamiento de carbón ó madera, y siempre el precio se satisface en metálico.

En los primeros no se ponen otras condiciones que las generales del pago; pero cuando el terreno explotado tiene árboles carboneables ó maderables, entonces se establecen condiciones especiales para cortar abusos por parte del arrendatario.

Estas consisten en no permitir quemar los pastos agostados; determinar la importancia del carboneo que anualmente se ha de hacer; marcar los árboles que puede apear el arrendatario; prohibir ó no, según los casos, la entrada de ganado cabrío ó de cerda, y otras muchas restricciones que no es posible enumerar.

Arrendamiento de dehesas que se explotan á pastos y labor.

Cuando la superficie arrendada es de alguna consideración, suele dividirse en cuarteles ó trozos, que sucesivamente y por turno se van roturando ó descuajando, sin otra limitación por parte del arrendatario que dejar el terreno igualado y ser responsable de los incendios que ocurran.

El plazo mínimo de estos arriendos es, por regla general,

de cuatro años, con la cláusula de prorrogarse indefinidamente á voluntad de las partes.

Contratos de arrendamiento para las tierras de regadío.

Como los terrenos de estas condiciones son de escasa extensión en la provincia, pocas veces son objeto de otra clase de contrato que el verbal.

En ellos se estipulan las condiciones generales y ya conocidas: el pago en metálico, en uno ó dos plazes; la limpieza por cuenta del arrendatario de los canales y cauces; el sostenimiento de los artefactos empleados en el riego, y la recomposición de cercas ó paredes.

Ejemplo de arrendamiento de tierras para el cultivo cereal.

En el radio y extrarradio de la capital los arrendamientos se hacen por término de dos años, prorrogables por mutuo acuerdo entre el propietario y arrendatario, y generalmente son tácitos.

Las parcelas ú hojas pocas veces miden más de diez hectáreas, que se laborean para barbecho, seguido de cebada, trigo ó centeno, alternando con garbanzos ó algarrobas. Por las situadas en el ruedo de la capital se abonan 35, 25 ó 15 pesetas; y por las del extrarradio, 30, 20 y 10, según son de primera, segunda ó tercera clase. En estos arrendamientos, que son los que tiene la casa del Conde de P., aparece un fiador, principal pagador; mas como pocas veces se cambia de arrendatario, ó por el transcurso del tiempo ha desaparecido el fiador ó es otro de los arrendatarios de la casa, resulta que gran número de éstos son mancomunados y solidariamente responsables unos de otros.

Arrendamientos de viñedos.

La escasez de viñedo en la provincia y la falta de costumbre de concertar esta clase de arrendamientos es causa de que sean muy contados, haciéndose de ellos objeto sólo las viñas de alguna importancia sin lagar que beneficie la uva.

Como ejemplo presentaremos una finca situada en las afueras de Vallelado, partido de Cuéllar, de 30.000 cepas, que ocupan poco más de diez hectáreas, de la propiedad de Don A. B., vecino de Valladolid.

Por este viñedo se satisface la renta anual de 375 pesetas, y el contrato, que es de carácter privado, especifica que el plazo del arrendamiento es ilimitado, teniéndose que avisar la rescisión por una ú otra parte contratante con un año de anticipación, siendo obligatorio para el arrendatario dejar el viñedo podado y beneficiado con dos labores cruzadas de arado, cuando menos.

En este contrato no aparece fiador, garantizándose el pago de la renta, que vence el 31 de Diciembre, con el vino cosechado, del cual no podrá disponer el arrendatario hasta después de la citada fecha.

Prados naturales.

Estos arrendamientos se hacen siempre por un año y el tipo medio de la renta es de 150 pesetas la hectárea, que se satisfacen por semestres vencidos en Noviembre y Marzo.

Indudablemente, y con muy contadas excepciones, los contratos de arrendamiento en esta provincia, y singularmente los que se refieren á predios alejados de los principales centros de población, acusan añejas costumbres transmitidas de padres á hijos, que están en pugna casi siempre con lo legislado. Por esta causa, cuando las diferencias entre colonos y propietarios se someten á los tribunales de justicia, se diriman después de largas actuaciones, en las que casi

siempre lleva la peor parte el propietario. Pero el mal tiene difícil remedio; porque como es mucha la oferta de terrenos en renta y cada día menor el número de arrendatarios, por causas que son de todos conocidas, el propietario que quiere asegurar la renta mediante contratos ajustados á la ley, y evitar los riesgos de un pleito, se quedará seguramente sin encontrar quien cultive sus tierras, á menos de que éstas sean excepcionalmente buenas, y aun entonces no le queda más recurso que arrendar con arreglo á la costumbre establecida y á riesgo y ventura.

CASTILLA LA NUEVA

Subsistiendo aún en esta región las grandes extensiones arboladas, que se conservan con el nombre de montes y dehesas, asumen gran atención por parte de sus propietarios, tanto en la conservación del arbolado como en la de los pastos, y por esto suele determinarse en los contratos los meses y especie de ganados que han de pastar.

Además, cuando el suelo es calizo, ofrecen sus canteras un nuevo aprovechamiento en la fabricación de cal, por lo cual los contratos son siempre escritos, y en ellos se consignan las aportaciones de propietarios y obreros y la parte de cada uno en los beneficios.

A veces las dehesas se subdividen y arriendan á varios mancomunados, en pocos casos se dan á un solo arrendatario.

Las provincias tipos de las explotaciones del antiguo Reino son Guadalajara y Cuenca.

GUADALAJARA

En esta provincia se reunen todas las costumbres agrarias de la región, consignadas en sus contratos rurales, respecto á la explotación de grandes fincas roturadas, arboladas ó en descuaje sucesivo. También las relativas á la venta de leche y formación de caleras. De todos estos extremos hay ejemplos, que consignamos á continuación:

Arrendamiento de una finca dividida en quintos para el cultivo cereal.

En la ciudad de Guadalajara, á 4 de..... de 1891, reunidos, de una parte, Don....., vecino de esta capital y, de la otra Don..... y Don..... y otros labradores, vecinos de....., han convenido unos en seguir con la parte de tierras que labran del arrendamiento grande, sitas en término de dicho pueblo, y otros con las que han dejado otros vecinos, bajo la renta y condiciones siguientes:

1.ª El arrendamiento será por cuatro años, que darán principio en 15 de Agosto de 1891 y concluirán en igual día de 1895, y, por consiguiente, cuatro rentas, que se abonarán la primera en 15 de Agosto de 1892 y la última en igual día de 1895, pagándose en cada año 200 fanegas de trigo, ó sean 40 por cada *quinto*.

2.ª El primer quinto seguirán cultivándolo, como lo han venido haciendo: una tercera parte, por mitad, T. L. y otros; otra tercera parte, C. M.; y la otra tercera parte, G. M. El

segundo quinto también lo seguirán labrando: M. L., su cuarta parte; M. G., la cuarta parte que labra; V. R., otra cuarta parte y además la mitad de la cuarta parte que labró en el anterior arrendamiento H. C.; y la otra mitad C., los cuales las partirán como crean conveniente. El tercer quinto lo labrarán: C. M. la mitad y C. L. la otra mitad. El cuarto quinto lo labrarán: R. T. la cuarta parte que cultiva; M. C. la otra cuarta parte, que también labra; M. S. otra cuarta parte, que es la que en el anterior arrendamiento labró J. R., y la otra cuarta parte C. C., que es la que labró V. C.

Del último quinto labrará L. C. la tercera parte que tenía en el anterior arrendamiento; M. G. la otra tercera parte, que también viene labrando, y además una mitad de la tercera parte que tenía partida con J. R., labrando la otra mitad de dicha tercera parte, que labró J. R. y M. S.

3.ª Las fincas comprendidas en este arrendamiento son las tituladas *El Prado* y *Los Cuartos,* cuyas parcelas no se detallan minuciosamente porque les son bien conocidas á todos, por estarlas labrando; excluyéndose únicamente de dichas fincas la parte erial de *Los Cuartos*, llamada *Cerrillos*, y la llamada *Pradillo,* porque están arrendadas por separado.

4.ª La cobranza y pago de las rentas se hará todos los años á la persona que represente al propietario, Don D. G., en el granero que el mismo tiene en Torrejón del Rey, durante el mes de Agosto, cuando se hallen limpios los granos.

5.ª El trigo de la renta será candeal ó chamorro blanco, sin mezcla de semillas y según se coja en el pueblo, á satisfacción de la persona que esté al frente de la cobranza.

6.ª Será de cuenta del propietario el pago de todas las contribuciones ordinarias y extraordinarias que se impongan á la propiedad, y de la de los arrendatarios la de cultivo.

7.ª Las tierras se cultivarán en las épocas que se acostumbra entre buenos labradores, sin echar semillas ni legumbres en el último año de cada hoja del arrendamiento, á fin de dejarlas libres y desembarazadas para el nuevo arrendatario, si no continuaran con ellas los que hoy las tienen.

8.ª El aprovechamiento de rastrojera y barbechera queda en beneficio de los arrendatarios, que lo disfrutarán en proporción á la tierra que cada uno cultiva.

9.ª Alzados los frutos de las hojas respectivas, quedarán las tierras á disposición del propietario, sin necesidad de aviso oficial ni extraoficial, á no ser que convenga continuar el arrendamiento.

10.ª Si á los arrendatarios no les conviniese seguir con las tierras más tiempo que el señalado en este contrato, avisarán al propietario un año antes de concluir el arrendamiento de cada hoja, puesto que ha de hacerse en dos, como viene practicándose; y, de no verificarlo así, se entiende prorrogado por un año ó más, siempre que conviniese al propietario.

Bajo cuyas cláusulas y condiciones, el propietario da en arrendamiento á los sujetos que expresa esta relación, vecinos y labradores de Torrejón del Rey, las tierras tituladas *El Prado* y *Los Cuartos,* en la parte que hoy vienen labrando, y los cuales, hallándose presentes, lo aceptan, estando conformes con las condiciones estipuladas, manifestando además se someten á las Autoridades judiciales de esta capital para cualquiera diligencia que hubiese necesidad de practicar por falta de cumplimiento de lo pactado, firmando los que saben, y por el que no un testigo á ruego, etc.

Contrato de arrendamiento de pastos en el término de Guadalajara.

Reunidos de una parte Don D. G. y por otra los señores A. R. y C., vecino el primero de esta ciudad y los segundos de Majada, han convenido seguir en el arrendamiento por un año más de los pastos de la dehesa que al primero pertenece en término de esta capital, titulada *Valdeapa,* bajo las condiciones siguientes:

1.ª El arrendamiento será por un año, á contar desde el día 1.º de Octubre próximo al 30 de Septiembre de 18...

2.ª El precio del arrendamiento será de 7.400 reales, pagados en dos plazos: la mitad en 1.º de Diciembre de 18... y

la otra mitad en todo el mes de Junio del año siguiente.

3.ª La clase de ganados que podrán pastar serán únicamente lanares, y las tres ó cuatro caballerías que lleven los hatos y redes, pastando éstas siempre en la parte baja de la dehesa, desde la corraliza al río.

4.ª No podrán entrar las caballerías ni ganados en las alamedas que hay desde el pozo del tejar al pozo de debajo de la casa, ni á la otra alameda que hay en la senda que llaman de la *Viverica;* pero sí podrán entrar en invierno los corderos, solamente hasta el mes de Febrero.

5.ª Durante el verano correspondiente á este arrendamiento, no podrá pastar ganado alguno desde 1.º de Julio, en que se considera terminado el disfrute, á no ser que continúen los mismos arrendatarios con la dehesa.

6.ª Desde el día 1.º de Marzo no entrará ganado alguno como de costumbre en los barrancos de la dehesa titulada del *Herrador,* ni en el general que baja desde el pozo al río, á fin de que tengan pastos los bueyes de la casa en los meses de Abril, Mayo, Junio y Julio.

7.ª Cuando hayan de dormir los animales fuera del corral, se mudarán las redes dos ó tres veces por semana.

8.ª Se reserva el dueño todas las leñas y el esparto que tenga la dehesa, pudiendo cortar las leñas cuando quiera, y coger el esparto en los meses de Julio, Agosto y Septiembre.

9.ª Las yuntas de bueyes de la propiedad del dueño pastarán en la dehesa desde Abril á fin de Julio, poco más ó menos.

10. Los pastores rozarán para la lumbre las cargas de aliagas que necesiten.

11. Los corderos podrán pastar en el olivar desde que se coja la oliva hasta que se dé la primera labor al mismo; pero si lloviera, no entrarán hasta que pasen tres ó cuatro días después de la lluvia, dejando así que se oree el suelo. También podrán comerse los corderos el hojeadero del plantío, pero cuidando en uno y otro caso de que no toquen á los tallos de los pocos olivos pequeños que hay, y

saliendo siempre que llueva hasta que se oree el barbecho del majuelo é igualmente los barbechos dedicados para la siembra.

Con las anteriores condiciones estamos una y otra parte conformes y firmamos por duplicado el anterior arrendamiento, reconociendo por único Tribunal el de Guadalajara para el caso que fuera necesario. Fecha, etc.

Arrendamiento de pastos de una dehesa.

En la ciudad de Guadalajara, á 13 de Abril de 18....., reunidos de una parte Don H....., vecino de esta ciudad, y de otra Don F....., que lo es de....., declaran: Que llevando á efecto el arrendamiento convenido el día 1.° de Marzo próximo pasado de la dehesa sita en término de dicho pueblo, titulada *Valdevacas,* propiedad del primero, ratifican lo acordado bajo las condiciones siguientes:

1.ª El arrendamiento será por cuatro años á contar desde primeros de Octubre próximo pasado de 1886 á 30 de Septiembre del venidero de 1890.

2.ª El precio del arrendamiento será 2.000 reales en el primer año, que vence en 30 de Septiembre del presente, y 2.500 en cada uno de los tres siguientes, pagaderos en el mes de Mayo de cada uno de los tres restantes del arriendo.

3.ª La clase de ganado que podrá pastar será lanar, de cualquier clase, con exclusión del cabrío y de cerda.

4.ª Se reserva el propietario toda la retama que haya y pueda haber en la dehesa, y se prohibe á los pastores que la rocen, respetando al guarda del término, que quedará encargado de la custodia de las leñas.

5.ª En el verano del último año del arrendamiento sólo podrán pastar 300 cabezas de ganado lanar.

6.ª Queda de cuenta del propietario el pago de la contribución que se imponga á la tierra ó propiedad, con arreglo á la Cartilla evaluatoria en concepto de peritos, según resolución que se espera del Ministro de Hacienda; y de cuenta del arrendatario la que se imponga á la ganadería, toda vez

que en el nuevo presupuesto contribuye independientemente de la propiedad.

Bajo cuyas cláusulas y condiciones el expresado propietario arrienda los pastos de la indicada dehesa al citado Don F..... y éste las acepta en todas sus partes, sujetándose á las Autoridades de esta ciudad para cualquier diligencia que hubiese necesidad de practicar, firmando la presente en Guadalajara. Fecha, etc.

Contrato de arrendamiento de una dehesa, roturada por causa de la langosta.

Decimos de una parte el propietario Don G....., vecino de esta ciudad de Guadalajara, y de otra Don..... y otros vecinos y labradores de la misma: que al señor propietario corresponde en propiedad una finca sita en término de....., entre otras que allí posee, de caber de 515 fanegas 11 celemines de marco provincial, de 400 estadales cada una, dividida en seis parcelas, que el agrimensor Don..... denomina *Valdebecerros,* con linderos muy conocidos de los referidos Don..... y otros, la cual tomamos en arrendamiento por ocho años y ocho pagos iguales, bajo las siguientes condiciones:

1.ª El arrendamiento será por ocho años y ocho pagos iguales de 230 fanegas de trigo en cada uno, siendo el primero en 15 de Agosto del año próximo de 189... y el último en igual día y mes de 189..., poniéndolo de su cuenta y riesgo en el granero del propietario.

2.ª Abonará el dueño todas las contribuciones que se impongan á la propiedad, independientemente de la del cultivo, la cual pagarán los colonos, durante este arrendamiento.

3.ª Que si por lo adelantado de la estación, en alguno de los años de este arriendo tuvieren los otorgantes el trigo limpio antes del 15 de Agosto, se considerará la renta vencida, en cuanto lo esté, para satisfacerla directamente desde

la era, por la conveniencia que á unos y otros resulta de hacerlo así.

4.ª Las dos hojas se dividirán en cuatro partes iguales, una para cada uno de los arrendatarios, respondiendo todos mancomunadamente de las 230 fanegas de trigo anuales.

5.ª Se pagarán las 230 fanegas expresadas en trigo candeal, limpio, enjuto y sin mezcla de semilla alguna y de lo mejor que se coja en el pueblo.

6.ª En la barbechera de la última hoja de este arrendamiento no se podrá sembrar garbanzos, yeros ni ninguna otra semilla, á no ser que previamente concertasen la prórroga del arrendamiento, á fin de que no quede cansada la tierra para los que sucesivamente labren.

7.ª Las 515 fanegas 11 celemines de tierra se dividirán en dos hojas iguales, fanega más ó menos; la mitad se roturará en el corriente mes y la otra mitad desde 1.º de Octubre próximo en adelante.

8.ª Estando hoy arrendadas para pastos, en concepto de dehesa, toda esta finca á Don....., vecino y ganadero de....., se hace constar que por carta fecha de hoy ha prestado su consentimiento para la roturación y queda unida á este contrato para que en todo tiempo conste.

9.ª Alzados los frutos de las hojas respectivas, quedarán las tierras á disposición de los propietarios, sin necesidad de aviso oficial ni extraoficial, á no ser que convenga continuar con el arrendamiento.

10. Si á los arrendatarios no conviniese seguir más tiempo que el señalado en este contrato, avisarán al dueño de la finca un año antes de concluir el arrendamiento de cada hoja, puesto que ha de labrarse en dos; y de no verificarlo así, se entiende prorrogado por un año ó más, siempre que conviniese al propietario.

11. El aprovechamiento de rastrojera y barbechera queda en beneficio del propietario para arrendarlas á quien tenga por conveniente, y dará la mitad de la cantidad que anualmente produzca á los cuatro colonos antes referidos para su distribución entre los mismos.

12. Si durante el arrendamiento falleciere alguno de los arrendatarios antes referidos, sus herederos continuarán con el arrendamiento, sin perjuicio de la mancomunidad.

13. Este contrato es á suerte y ventura y lo motiva el expediente formado para la roturación de la dehesa, por creer ha hecho aovación la langosta en todo ó parte de ella, y por consiguiente, ni el señor propietario pedirá mayor renta, aun cuando las cosechas fueran abundantes, ni los arrendatarios podrán dejar de pagar ni pedir baja alguna, por estar calculadas todas las eventualidades al fijar la antes referida.

Finalmente, leídas las trece condiciones que preceden, se hallan conformes el señor propietario y los cuatro arrendatarios, aceptándolas todas y obligándose á cumplir este contrato en todas sus partes, como si fuera hecho ante Notario público; y si alguno faltase á él, declaran todos quedar sometidos á los Tribunales de esta ciudad, renunciando al de su domicilio; y para la respectiva seguridad y cumplimiento de este contrato, lo firman por duplicado con los testigos Don..... y Don....., vecinos de esta ciudad de Guadalajara, en ella á 11 Enero de 189.....

Contrato para la venta de leche.

Don A....., dueño del ganado que pasta en la dehesa de su propiedad, titulada *Valdeapa,* sita en término de esta ciudad, partido judicial de la misma, y Don B....., vecino también de esta localidad, dijo el primero que, habiendo contratado con el referido B. la venta de la leche que ahora dan las 130 ovejas que van á extremar sus corderos, y después, en fin de Marzo, las que están paciendo en la actualidad, llevan á efecto el contrato, bajo las condiciones siguientes:

1.ª Se dará principio al ordeño de las ovejas el día 30 del corriente mes de Enero, y se seguirá en los meses de Febrero, Marzo, Abril, hasta 31 de Mayo, ó cuando más hasta mediados de Junio.

2.ª El precio de la leche será de 55 céntimos de peseta la azumbre, en los meses de Febrero y Marzo, y desde 1.º de Abril hasta que se concluya el ordeño en fin de Mayo ó 15 de Junio, á 30 céntimos.

3.ª Para garantir el cumplimiento de este contrato, el referido D. B. deja como fianza la suma de 100 pesetas en el acto de firmar esta obligación.

4.ª El pago de la leche se hará por quincenas, en los días 16 y 1.º de cada mes.

5.ª La leche será recogida diariamente durante la madrugada por el referido B., cuando se acabe de ordeñar; y si por cualquiera circunstancia deja de ir por ella, se le hará cargo de las azumbres que hubiere, conservándolas dentro de la casa desde que la ordeñen hasta que B. se la lleve, para que no pueda ningún bicho ir á beber al tarro ó tarros en que se conserve.

Conforme con las condiciones anteriores, el referido B. firma este contrato, dándole toda la fuerza que pudiera tener en escritura pública y obligándose ambas partes á su puntual cumplimiento.

Guadalajara á..... de..... de 189.....

NOTA. El precio de 55 céntimos azumbre de leche concluye el día de San José, y desde el día 20 de Marzo principia el de 35 céntimos.

Contratos para hacer una calera.

Decimos D. A., avecindado en esta ciudad de Guadalajara, y D. B. y otros, vecinos todos de Iriepal, que en este día hemos contratado y convenido en hacer D. B. y otros una calera en la dehesa del propietario D. A., titulada *Valdeapa*, sita en el término de esta capital, todo bajo las condiciones siguientes:

1.ª El señor propietario dará el hoyo y la piedra necesaria que se extraiga de lo alto de la dehesa de su propiedad donde está abierta la cantera, y siendo de cuenta de B. y sus compañeros la saca de la piedra, la conducción á la calera,

el armado de la misma, la quema de la cal y cargar los carros de los que vayan á comprarla.

2.ª También dará toda la rama que de la monda del olivar resulte hacinada en el mismo en varios montones, y la leña del *marañal* que haga falta, siendo de cuenta de B. y compañeros subir las ramas del olivar á la calera y rozar la maraña que sea necesaria para la quema y llevarla también á la calera.

3.ª Quemada que sea ésta, el B. y sus compañeros se obligan á cargar los carros de cuantos vayan á comprarla, y dos del señor propietario que concurrirán para portearla á las obras que quiera.

4.ª Por retribución de todo trabajo abonará el señor propietario á B y compañeros tres reales en cada fanega de cal que resulte.

5.ª Durante la fabricación de la calera, el propietario facilitará á B. y compañeros 300 pesetas, que se les entregarán según se vayan adelantando los trabajos que se hagan en la saca de piedra, roza de leña, portes á la calera, armado y quema de la misma y cargo de los carros, según queda referido, liquidando al final lo que hayan recibido y lo que les corresponda por los tres reales en fanega; debiendo quedar quemada la calera en todo el mes de Junio próximo.

6.ª Si lo que no es de esperar, ocurriese algún incendio en que se quemara poca ó mucha leña, en este caso desgraciado el señor propietario perdería la leña quemada, y B. y compañeros el importe del trabajo que habían hecho.

7.ª Quemada la calera, y si pasase algún tiempo sin vender la cal por falta de compradores, se aforará por el señor propietario, B. y compañeros lo que se calcule podrá tener, y abonará el primero á los segundos, á razón de los tres reales por fanega, las que se conviniese.

Con cuyas condiciones están conformes unos y otros, y se comprometen mutuamente á su cumplimiento, firmando este contrato por duplicado y comprometiéndose á resolver amistosamente cualquiera duda en su cumplimiento, en esta ciudad de Guadalajara á..... de..... de 18.....

CUENCA

En esta provincia se repiten los casos anotados en la de Guadalajara.

El cultivo por el propietario de grandes extensiones es general en la provincia. Solamente cuando se trata de pequeñas parcelas distantes de los centros de población, no labrables por el propietario, son las que se arriendan sin formalidades de contrato ni más fianza que el convenio verbal entre ambos, de abonar el arrendatario un hectolitro de trigo por hectárea semillada, no pagando nada por la que tiene en barbecho para sembrar el año próximo.

Estos arriendos suelen ser por dos ó cuatro años.

Como las diferentes clases de contratos no difieren de los detallados al hablar de los de Guadalajara, hacemos gracia al lector de repetirlos. Sólo consignaremos que los relativos á las grandes fincas contienen las condiciones siguientes:

1.ª La duración del arrendamiento es de dos á seis años, á cuyo término se ha de dar la finca libre y expedita, en el caso de que no continúe el contrato.

2.ª La renta ha de pagarla el colono, libre de gastos y por su cuenta y riesgo puesta en la casa del propietario el día 29 de Septiembre de cada año.

3.ª Que dicho arrendamiento es á fruto sano, sin que los colonos puedan reclamar por ningún motivo baja ni moderación en la renta convenida.

4.ª El arrendamiento es á pasto y labor ó en otra cualquier forma.

5.ª Que los arbolados, **canteras y los límites de la finca** han de ser custodiados por los colonos, reservándose el dueño el aprovechamiento exclusivo de los mismos.

6.ª Que han de cultivar las tierras á ley de buenos labradores, llevándolas en dos hojas y poniendo en ellas el estiércol necesario para su beneficio.

7.ª Es de cuenta de los colonos abrir y limpiar las acequias y caceras si fuere necesario, no pudiendo exigir retribución alguna al dueño por dichos conceptos.

8.ª No podrán hacer obras en las fincas sin permiso escrito del propietario, y las que hicieren serán por su cuenta, quedando á beneficio del dueño, sin que por ello tengan derecho al abono de alguna cantidad.

9.ª El arrendamiento se entiende mancomunado y solidario entre los colonos, cuando éstos son más de uno.

Y 10.ª Los derechos de escritura, etc., han de ser satisfechos por los arrendatarios.

Además de las bases expuestas, cuando también en las fincas existen circunstancias especiales, son ampliadas en las formas que éstas exigen.

Los olivares y viñas se explotan por los dueños.

Las fincas pequeñas del ruedo de las poblaciones no se arriendan sino por contratos verbales, y se dedican al cultivo cereal bienal.

Lo mismo sucede respecto á las huertas.

EXTREMADURA

Las grandes extensiones arboladas de Toledo se extienden por Extremadura, con el aditamento del alcornoque, que predomina á medida que se avanza hacia el Oeste.

Los pastos constituyen la principal riqueza, tanto de Cáceres como de Badajoz, hallándose establecida por la costumbre, la explotación separada del suelo, de los pastos y del vuelo, no solamente en los montes, sino hasta en los olivares.

No por esto los olivos dejan de merecer el cuidado del dueño, pues especifica éste el número y clase de labores que se le han de dar y se reserva el derecho de señalar las ramas que han de cortarse en la poda.

Al lado de esta solicitud por el árbol figura en el contrato de olivares y en casi todos los acordados para otros cultivos la despiadada cláusula de riesgo y ventura, que anula todas las beneficiosas, pues el arrendatario explota hasta la exageración y esquilma y atenta contra la propiedad para ponerse á cubierto de la dureza y desventura que aquella cláusula implica.

Como la provincia de Badajoz contiene todas las variantes de las costumbres agrícolas de aquella región consignadas en los contratos, de ella solamente trataremos.

BADAJOZ

El cultivo por el propietario es general en toda la provincia, tanto en el cereal como en el del olivo, vid y también en el de dehesas, aunque en menor proporción.

El contrato de arrendamiento se aplica principalmente á las dehesas de pasto y arbolado, con labor ó sin ella; porque los grandes propietarios casi todos residen en Madrid y en otras poblaciones importantes, representándolos allá sus administradores ó apoderados, que les contratan el aprovechamiento de los productos. En los demás cultivos también se efectúan algunos arriendos, pero nunca con la importancia y entidad de los primeros. La aparcería se practica en el cultivo cereal, algo en el del olivo, vid y huertas, y muy poco en las dehesas, á menos que sean de pasto y labor. El cultivo por colonia es el más limitado, llegando casi á ser nulo, como más adelante veremos.

Examinemos ahora las particularidades de cada uno de estos sistemas de explotación que la costumbre tiene establecidas.

Arrendamiento.

La base ó condiciones á que se ajustan los contratos para las tierras de pan llevar en los cultivos anual, bienal y trienal, consisten en ceder el usufructo de la propiedad objeto del contrato, mediante el abono anual, en uno ó varios plazos, de una cantidad en metálico ó en productos.

El tiempo por que se arriendan las fincas suele ser de cuatro á seis años, pero continuando á veces por renovación ó por la *tácita* hasta un período larguísimo, que en ocasiones llega á cuarenta ó cincuenta años.

Las condiciones que en estos contratos se estipulan dependen sólo de la voluntad de los contratantes. sin que haya fórmulas generales que las determinen, existiendo tan gran variedad que no es posible marcar un tipo.

El precio de los arriendos se paga en especie ó en metálico, y en este último caso, el día de San Miguel. Si es en especie, después que termina la limpieza del grano, en todo el mes de Agosto, debiendo llevarlo el rentero al granero del propietario. El arriendo es anual ó por una ó más cosechas, y principia y termina en Agosto, época del pago.

En los arriendos de terrenos para cereales, el cultivo más frecuente y usado es el de año y vez; tampoco tiene un tipo de años determinado la duración de estos contratos, y las cláusulas son á voluntad de los interesados; los pagos, en especie ó en metálico, ó de ambos modos: el contratante paga un año sí y otro no, ó divide la mitad de las utilidades para el pago, abonándolo año en pos de año, como si se tratara del cultivo anual.

El trienal varía de los anteriores en que la renta se paga cada tres años, ó se divide en tres partes el producto de dos años, para pagarla anualmente.

Cuando se hacen contratos para estas clases de cultivos, la principal condición que pone el propietario, después de exigir las garantías de los pagos, es determinar la rotación que ha de seguirse, con el fin de no esquilmar el suelo; es muy compleja esta cláusula, porque en cada contrato se determinan las plantas que han de sustituir á otras, pero generalmente, si es de año y vez, su carácter original es alternar siempre los cereales con los barbechos, pudiendo admitirse como tipo de rotación el estado que sigue:

Cultivo de año y vez.

Primer año...	Trigo.	
Segundo año.	Barbecho.	Que se siembra de habas ó garbanzos.
Tercer año...	Cebada ó avena.	
Cuarto año...	Barbecho.	Con legumbres ó sin ellas, según la fertilidad del suelo.

El sistema de tercio ó tres hojas no es tan generalizado como el anterior: se emplea para terrenos más inferiores; en éste, una tercera parte del terreno se deja de barbecho, el cual unas veces se siembra de leguminosas, y otras queda en completo descanso, según la fertilidad del terreno; el siguiente cuadro nos da una idea más exacta de este sistema:

Cultivo trienal.

AÑOS	HOJAS		
Primero.........	Trigo.	Avena.	Barbecho.
Segundo.........	Avena.	Barbecho.	Trigo.
Tercera.........	Barbecho.	Trigo.	Avena.

La cláusula relativa al abono que se ha de emplear también se acuerda, por ser una de las más importantes.

Cuando el arrendatario tiene alguna pequeña propiedad la ofrece como fianza; si el propietario no se conforma, exige la firma de algún fiador ó la de alguna persona de posición.

En gran número de casos no se exige fianza, confiando el abono y puntualidad del pago á la honradez del arrendatario.

Arrendamientos de las tierras destinadas á cereales y leguminosas sometidas á un cultivo anual ó intensivo.

Esta clase de propiedad se encuentra muy dividida; en la mayoría de los pueblos la explotan sus mismos propietarios. Cuando se arriendan, las cláusulas que se ponen son análogas á las de los contratos que en general se hacen para el cultivo de cereales, cuidando siempre el aclarar la forma de que no se perjudique el suelo por deficiencias de las labores, falta de abonos ó exceso de cultivo, buscando, como en los anteriores, el medio de garantizar el cobro ó importe del arrendamiento.

Duran generalmente estos contratos, como los anteriores, cuatro, cinco ó más años, hasta ocho; pero, por convenio de ambas partes, los prorrogan sucesivamente.

El pago se abona en metálico y en un solo plazo, rara vez en especie, y la época de verificarlo es el día de San Miguel, según ya dijimos.

Arrendamiento de olivares.

Cultívalos el propietario, especialmente cuando se trata de plantíos de alguna importancia, con molino ó almazara.

En los pocos pueblos donde se arriendan, los contratos son simples obligaciones escritas, y á veces verbales, pues siempre se trata de pequeños olivares dados á labradores de pocos recursos. Lo más general en estos casos es ajustarlos por pie de olivo, dando un tanto por cada planta. El número de olivos en una hectárea es variable, por no estar sujeta la plantación á un marco determinado; el término medio de olivos existentes en una hectárea es de 80 á 90, no obstante haber en muchas ocasiones mayor ó menor número. Actualmente hay una gran depresión en el precio de estos arriendos.

En Almendralejo, que es el término donde mayores plantaciones hay, se arrienda el pie de olivo en 0,50 pesetas, y raro es el pueblo de la provincia en que llega este valor á una peseta.

Otros contratan el *suelo,* y no el *vuelo,* de los olivares, para utilizar aquél en el cultivo cereal.

Las cláusulas de estos contratos son á voluntad de los interesados, y cada cual las ajusta á las exigencias del cultivo, si bien interviene el propietario en las podas, para evitar los perjuicios que pudieran ocasionarse.

La duración es también de cuatro á seis años, y se renueva á voluntad de los contratantes.

La renta en esta clase de fincas se paga siempre en metálico, siendo el mes de Septiembre el que generalmente se elige para abonar su importe.

Arrendamiento de viñedos.

Las viñas de mayor importancia, con casa y lagar, son en muy escaso número, y las cultiva el propietario.

La propiedad de los viñedos se encuentra muy dividida, y en general repartida entre pequeños propietarios, que los cultivan por su cuenta; las pocas viñas que se arriendan son por obligaciones firmadas, y también por contratos verbales.

En algunos importantes centros de población, como Almendralejo, Villanueva de la Serena, Guareña y otros, hay montadas bodegas, en que se fabrican grandes cantidades de vinos, y cuando los dueños no cuentan con suficiente fruto en sus viñas para llenar el cupo de los envases, compran la uva á los cosecheros, que la venden á un precio determinado, según las circunstancias, pero generalmente de 0,50 á 0,75 pesetas la arroba (11,50 kilogramos). Así utilizan la uva los que carecen de lagar.

Arrendamiento de pastos.

El aprovechamiento de éstos constituye la riqueza más importante de la provincia, como hemos dicho; las dehesas, que casi ocupan su suelo, se arriendan á puro pasto, y á pasto y labor, sin que éntre en el contrato el arbolado.

Las dehesas de puro pasto se ceden para sostener en ellas un número determinado de cabezas de diferentes especies de ganado.

Las cláusulas más generales para estos contratos son las siguientes:

1.ª Tiempo ó duración.

2.ª Precio del arriendo, clase de moneda en que se ha de abonar y plazos para el pago.

3.ª Número y clase de cabezas de ganado que han de pastar en la finca.

4.ª Sitio donde se han de colocar las majadas, para que la estercoladura surta el beneficio consiguiente.

5.ª Si el ganado que ha de aprovechar los pastos es de cerda, se hace constar si ha de llevar *sortija* en la *trompa* ó no, para no perjudicar las plantas pratenses.

6.ª Si tiene casa la dehesa, se estipula si la ha de disfrutar el propietario ó arrendatario, ó en qué proporción uno ú otro.

7.ª Se determinan las servidumbres y abrevaderos de ganados.

8.ª Reservas que se hace el dueño de limpiar el suelo y establecer las mejoras que crea convenientes.

9.ª Garantir la responsabilidad del pago mediante escritura ó fianza, ó en la forma que los contratantes determinen.

10. Impedir que por calamidades de cielo ó tierra se rebaje el precio del contrato, ó sea el que lo disfrute á riesgo y ventura.

11. El guarda de la finca estará pagado por el propietario, y podrá mantener con los pastos de la finca la caballería de su uso y aprovecharse de las dádivas ó adehalas que se estipulen.

12. Si el abono de la contribución corresponde hacerlo al propietario ó al arrendatario; generalmente la hace el primero.

Tales son en general las principales cláusulas que se estipulan en esta clase de contratos, los cuales consisten en simples obligaciones, escritas y firmadas por los contratantes ó por escritura pública; lo más generalizado es lo primero.

Las escrituras públicas tienen por principal objeto garantizar la responsabilidad de los pagos; éstos suelen verificarse en uno ó dos plazos. Generalmente en uno, que termina el día de San Miguel (29 de Septiembre), época en que empiezan y terminan los contratos; cuando se abonan en dos plazos, el primero vence al fin del primer semestre, generalmente en el mes de Marzo, y el segundo en Septiembre.

La duración de los arrendamientos suele ser de cinco á seis años.

Arrendamiento á pasto y labor.

Además de las cláusulas que hemos consignado para las dehesas á puro pasto, se agregan las concernientes á la labor, pudiendo citar las que siguen:

1.ª Determinar el número de hectáreas que han de ser labradas, indicando el sitio y los linderos.

2.ª Señalar las épocas en que ha de majadear el ganado (que en estos casos es el lanar), para estercolar la finca, marcándole además las dimensiones de los rediles, con el fin de que el estiércol que deje sea en mayor ó menor proporción.

3.ª Rotación que han de seguir en el cultivo.

4.ª Sitios donde han de colocar las eras.

5.ª Local (si lo hay) donde han de guardar las semillas, paja y los aperos de labranza.

Estas son cláusulas especiales que suelen estipularse para aprovechar una dehesa de puro pasto para la labor.

Dehesas de monte alto.

En el arrendamiento de esta clase de fincas suelen entrar hierbas, arbolado y siembras, si las tienen, aunque también en otras ocasiones se contratan por separado dichos tres factores.

En lo concerniente al suelo, sea para labor ó á puro pasto, se observan generalmente las cláusulas y condiciones que hemos citado al tratar de las dehesas de monte bajo.

Con respecto al arbolado, las clases que más dominan son la encina y el alcornoque, principalmente la primera. El fruto de una y otro, que es la bellota, lo aprovecha el ganado de cerda. Las leñas y despojos procedentes de las podas se explotan para madera, carbones ó leña, y la corteza del alcornoque para corcho.

Las cláusulas especiales que se estipulan para estos contratos varían según el aprovechamiento.

Las que se refieren al de la bellota son las siguientes:

1.ª Señalar la época de la montanera (empieza el 15 de Octubre, hasta igual fecha de Diciembre); 2.ª, estipular el precio del aprovechamiento de la bellota; unos ajustan por un tanto la cabeza y otros por un tanto la cantidad de carne, y para esto suelen pesar el cerdo al entrar y salir de la montanera, y abona el arrendatario el número de kilogramos de peso que haya aumentado el animal; 3.ª, determinar los abrevaderos donde ha de descansar el ganado; 4.ª, si en la montanera ha de estar el cerdo con *sortija* ó sin ella, para impedir el daño que pudiera hacer en el suelo; y, por último, las demás cláusulas referentes al afianzamiento del pago exacto y cumplimiento del contrato.

Las relativas al aprovechamiento de las leñas son:

1.ª Épocas y tiempo de verificar las podas; 2.ª, designación por parte del propietario de un perito ó persona de su confianza para señalar los árboles que se han de descuajar y ramas que conviene cortar; 3.ª, reservas de las maderas que deben utilizarse para la ganadería y aperos de labranza;

4.ª, fijar los sitios en que han de colocar la carbonera; y otras pertinentes al buen régimen para el aprovechamiento de las leñas y maderas.

Las que rigen el aprovechamiento del alcornocal son iguales á las de los encinares; pero las relativas al de la *corcha* corresponden á un contrato especial, en que se calcula la cantidad de corcho que hay en la dehesa y si se ha de abonar al peso ó por un tanto alzado, asegurando, como es consiguiente, las garantías en los pagos.

Las cláusulas relativas al descuaje y limpieza de los montes también son objeto de contratos especiales, cuando el propietario no hace esta operación.

El descuaje, en determinado número de hectáreas al año, es obligatorio en ciertos contratos para el arrendatario, dándole en cambio el derecho de cultivarlas por un número determinado de años, sin alterar el precio del arriendo.

Los terrenos de mancha, suelen darse para el descuaje en arrendamiento á una sociedad de colonos, que los explotan durante ocho ó diez años, sin pagar suma alguna cuando son de mala calidad.

Están obligados á conservar el arbolado que promete rendimientos, y á devolver al final de aquel período al propietario el terreno limpio; si éste es de mejor clase, suele darse la semilla á los colonos desde el primer año, devolviéndola éstos después, con más el 5 por 100 de las utilidades. Hay otros contratos de descuaje mediante los cuales el propietario desmonta los terrenos sin sacrificio alguno. Consisten en ceder el dueño á la persona que se dedica á esta clase de operaciones su terreno gratuitamente, para que se lo descuaje á cambio del producto que saca de la leña; en esta clase de contratos se requiere gran vigilancia por parte del propietario, para que la operación se haga con el mayor esmero y no queden en el suelo raíces que puedan volver á reproducir la maleza; el arrendatario corre el riesgo, si no calcula de antemano las utilidades probables de sufrir pérdidas que le arruinen.

Arrendamiento de tierras de regadío.

Escasas son las superficies de regadío que existen en la provincia de Badajoz, pues están reducidas á un corto número de huertos distribuídos por los diferentes pueblos y destinados al cultivo de hortalizas y árboles frutales. El agua utilizada es la de pozos, extraída por norias; pocos riegan con agua de pie procedente de charcas ó algunos pantanos que existen.

Los más principales son: los de Feria, en el partido de Zafra; otro situado á unos tres kilómetros de esta última población; el de Zalamea, en las aguas del río Hortigas, y los de Jerez de los Caballeros, Valencia de las Torres, Villagonzalo, Valverde de Mérida, Olivenza, Aceuchal y algún otro, destinados para abrevaderos de ganados ó mover molinos harineros y ninguno para fertilizar el suelo, aunque sus desagües suelen aprovecharse.

Solamente hay un canal de riego que es el que surte de aguas á Badajoz, llamado de *Gévora,* cuyas acequias principales no están aún construídas á causa de hallarse pendiente la terminación de la nueva presa de toma proyectada, y estar á medio construir la de embalses, no pudiéndose, pues, utilizar las aguas para riegos de tierras por no estar asegurado el gasto, especialmente en el estiaje.

Los arriendos que se hacen de estas fincas son en general á hortelanos de pocos recursos, los cuales viven muy modestamente con el producto líquido que sacan de los huertos.

Los contratos de las fincas regables son simples obligaciones, cuyas cláusulas tienen por principal objeto el mejor cuidado del suelo, cerca, casa ó artefactos del riego, para no perjudicar la finca; y al propio tiempo, garantizar la exactitud de los pagos. En estos arriendos es donde suele haber dádivas ó adehalas, consistentes en algunos kilogramos de fruta ú hortaliza, que á lo más representan un 1 por 100 de la renta.

El número de años por que se hacen es el citado para otros cultivos, ó sea de cinco á seis.

Los pagos son en metálico, por lo general en un solo plazo, que expira el último día de Septiembre, día generalmente adoptado en la provincia para terminar y empezar los arriendos.

Aparcería.

Está muy generalizado este sistema de contratación; raro es el pueblo en donde no se aplica, y se le conoce con el nombre de dar las tierras á *medias,* al *tercio,* al *cuarto* ó por varios años; predomina el de *medias,* que consiste principalmente en ceder el propietario al colono el terreno y después partir los productos por iguales partes. Las condiciones generales en que se hacen estos contratos son: el propietario cede sus terrenos, paga la contribución y demás impuestos y la guardería; la semilla y los abonos suelen aportarlos por iguales partes uno y otro, y el aparcero sólo pone el trabajo y la mitad que le corresponde de semillas y abonos en su caso. Llegada la época de recoger los productos, se persona el propietario ó delega una persona de su confianza para que en la era se divida el fruto, llevándose cada uno iguales partes. Para ésta clase de conciertos no se hace obligación escrita, generalmente es verbal; su duración tampoco es determinada, y suele ser de año en pos de año. Los inconvenientes principales de estos contratos estriban en la conducta del aparcero; pues si éste falta, ó el propietario no vigila las operaciones de recolección, se expone á salir perjudicado.

Cuando los terrenos son de inferior calidad, en vez de abonar el contratante la mitad de los productos obtenidos, no da más que una tercera parte, porque el trabajo que emplea no está compensado con la mitad de las utilidades, y así sucesivamente va bajando la participación del propietario á medida que el terreno es más inferior, hasta percibir la cuarta ó quinta parte de la producción algunas veces. Tratándose de terrenos vírgenes que el propietario se

propone explotar, es frecuente que los ceda por varios años sin percibir remuneración alguna, obligándose el aparcero á rozarlos (por esto se le llama roza), descuajarlos (si tiene maleza), limpiarlos de raíces y á labrarlos hasta que queden completamente limpios; estos contratos suelen hacerse por simples obligaciones escritas, y duran de cinco á siete años. En este caso, el propietario cede gratuitamente las tierras, pagando contribuciones y guardería, y el contratante se obliga, mediante cláusulas estipuladas, á limpiar el terreno, siendo de su cuenta el costo de semillas y toda clase de trabajo (los abonos en estos casos no los emplean), y goza durante los años estipulados el beneficio de los productos á cambio de labores y mejoras que deja en las tierras.

Los cultivos á que más frecuentemente se aplica la aparcería son el cereal, y algo al del olivo, vid y huerta, y el de rozas á los terrenos montuosos que se trata de explotar por el cultivo.

Colonias agrícolas.

La ley de 1868 sobre caseríos, colonias agrícolas y fomento de la población rural, despertó en los labradores de Badajoz bastante entusiasmo, más por los privilegios que concedía, como exención de contribuciones porcierto número de años, del servicio militar y cargos concejiles, uso gratis de armas y otros, que por el laudable fin que perseguía, como el de la población rural y el del mejor cultivo de un sinnúmero de fincas que nada producían, con el fin de aumentar nuestra riqueza y favorecer el bienestar y prosperidad de un considerable número de familias. Atendiendo, pues, á los privilegios más que á los beneficios, se incoaron gran número de expedientes solicitando el establecimiento de colonias; y como la mayoría de ellos no estaban adaptados á los diferentes requisitos legales que se determinaban, hubo que desestimarlos. No obstante, la Sección de Fomento, que se encargó de examinar dichos expedientes, llegó á aprobar hasta 41, que pasaron á las oficinas de Hacienda; y éstas, al verificar la revisión, los anularon por haber caducado

los privilegios temporales que se concedían; al presente quedan ya pocos pendientes de revisión, y se espera se den de baja por las mismas causas que los anteriores.

Resulta de lo anteriormente expuesto que no se han llegado á alcanzar los fines deseables por la ley, y por consiguiente no pueden expresarse las utilidades que deban corresponder al colono y al propietario como remuneración por renta del capital que la tierra representa, ni otros detalles pertenecientes á esta materia.

Lo que sucede en esta provincia se repite en las demás, donde las influencias no han logrado declarar la colonia.

A continuación insertamos copias exactas de contratos de arrendamiento para cultivar cereales, olivares, viñedos, tierras de regadío y dehesas de pasto, conservando su redacción y modismos, para no privarlos de su sabor local.

Ejemplo de contrato del cultivo cereal y de leguminosas con barbecho.

En el término municipal de Zafra, como á unos 500 metros al Oeste de esta villa, hay un cercado llamado de *Belén,* cuyo suelo está destinado al cultivo cereal y de legumino sas, con pared de piedra, dos eras empedradas, atravesado en su centro, de Este á Oeste, por la carretera que conduce á la ermita de Belén; su cabida es de 64 fanegas de sembradura, equivalentes á 31 hectáreas, 23 áreas y 40 centiáreas.

Por la presente obligación, á la que se da el mismo valor y fuerza legal que si fuera una escritura pública, decimos, de una parte DoñaC. S., vecina y propietaria en dicha villa y dueña de esta finca, y de otra L. C., vecino de Zafra, ambos mayores de edad, con sus correspondientes cédulas personales, en pleno goce de sus derechos civiles y sin excepción alguna para poder contratar, que mutuamente hemos convenido en arrendar la finca antes indicada, bajo las siguientes cláusulas:

1.ª El tiempo por que se hace este arrendamiento es por

seis años, que se contarán desde el 1.° de Septiembre del corriente año de 1893 á igual fecha del 99.

2.ª El precio de este arriendo es de 7.680 reales, ó sean 1.920 pesetas, que importa el total del precio del arriendo de estas tierras por cada uno de los años de este contrato, cuyo pago hará Don L. C. en plata, oro, ó billetes del Banco de España corrientes. Este pago se efectuará el día 1.° de Octubre de cada año, empezando en el indicado día de Octubre de 1894, continuando todos los años pagándolos en igual fecha hasta el 1899.

3.ª Es responsable al abono de la cantidad citada D. L. C., el cual se compromete á responder con todos sus bienes habidos y por haber á los pagos anuales.

4.ª Si á la propietaria Doña C. S. conviniera enajenar el todo ó parte de la finca, no podrá impedirlo el Don L. C., y sólo tendrá derecho á recoger la siembra del año y el aprovechamiento de los barbechos, quedando después deshecho este contrato.

5.ª El pago de la contribución corresponde al propietario, y los seguros contra incendios son por cuenta del arrendatario.

6.ª Los barbechos que se encuentre hechos el arrendatario al hacerse cargo de la finca, no se le interesará nada por su costo, pero contraerá la obligación de dejarlos hechos al terminar el contrato. Asimismo cuidará el arrendatario de la mejor conservación de las paredes de la cerca, entendiéndose que al hacerse este contrato se encuentran en perfecto estado de conservación, obligándose el Don L. C. á recomponerlas por su cuenta cuando sufran averías, para dejarlas en el mismo estado de conservación que cuando las recibió.

7.ª En el aprovechamiento de las tierras objeto de este contrato se observará el orden y costumbres establecidas en el pueblo, alternando los cereales con las leguminosas, sin repetir dos cosechas seguidas de una misma semilla; y en resumen, sin salirse de las costumbres establecidas en la localidad.

8.ª Este arriendo es á riesgo y ventura, sin que en nin-

gún caso (excepción de la cláusula cuarta) pueda pedirse baja ni reducción del precio estipulado, ni por esterilidad de las tierras, plagas, incendios, etc., ni por cualquier calamidad de cielo y tierra que pudiera ocurrir, quedando siempre obligado al pago del precio establecido en los plazos fijados en la segunda cláusula.

Si el arrendador reclama la renta ante los Tribunales, el arrendatario pagará todos los gastos judiciales, entendiéndose que en ningún caso el propietario renunciará á la acción de desahucio y demás que puedan corresponderle.

Con estas cláusulas celebramos este contrato, obligándonos á cumplirlo en todas sus partes, y cada uno de los contratantes firmamos una obligación para responder á cuanto queda expresado. Fecha y firma.

Contrato de un olivar.

En el término munipal de Sancho-Pérez, partido de Zafra, existe un olivar llamado *Marín,* con 600 pies de olivo, en 20 fanegas de tierra de sembradura, que aproximadamente son 11 hectáreas y un área; está cercado con pared de piedra, no tiene molino, riegos ni mejoras permanentes, más que el suelo y el arbolado, de la propiedad de Don M. T., vecino y habitante en Burgos, el cual lo cede en arriendo á Don B. M., vecino y habitante de Zafra.

El arriendo se hace por término de seis años, empezando á contarse éstos desde el 30 de Septiembre del 92 á igual fecha del 98, siendo el precio el de 1.800 reales, ó sea á 3 reales por cada pie de olivo, que en pesetas importa 450, y con arreglo á las condiciones siguientes:

1.ª El precio deberá pagarse cada año el día 1.° de Octubre, verificando el primer pago en Octubre del 93, y así sucesivamente hasta el del 98, en el domicilio del interesado, donde se entiende que se pacta el contrato para todas las cuestiones ó incidencias que puedan ocurrir al llevarlo á efecto.

2.ª El arrendatario se compromete á cultivar el olivar

según los usos seguidos en la localidad, no pudiendo aprovechar el suelo para más cultivos que el en él establecido, cuidando de conservar las cercas (entendiéndose que se le entregarán íntegras) y respondiendo de las averías de ellas. En la poda del arbolado tendrá intervención el dueño ó la persona que lo represente, para que señale las ramas que han de ser cortadas, debiéndose dar por lo menos dos labores de arado al año y prodigarse los cuidados necesarios para que la finca no desmerezca por el uso.

3.ª No podrá subarrendar sin permiso del dueño.

4.ª Se compromete el B. M. á satisfacer íntegro el precio del arriendo, aun cuando se pierda totalmente la cosecha por cualquier calamidad de cielo ó tierra ú otra causa.

5.ª El dueño M. T. satisfará la contribución territorial, la municipal y los guardas.

En conformidad de todo y para los efectos que puedan convenir, firman los interesados este contrato por duplicado. Fecha y firma.

Contrato de un viñedo.

Los viñedos en Badajoz son de escasa cabida y se arriendan rara vez, siempre por contratos privados, cuyas cláusulas guardan relación con lo dicho respecto al olivo.

Contrato de tierras de regadío.

Es muy reducida esta clase de cultivo y únicamente, como ejemplo, consignamos el contrato de una huerta, que al pie de la letra dice:

Obligación de arriendo.

Por la presente, que queremos tenga la fuerza y validez de una escritura pública, los que abajo suscriben, de una parte Don F. L. G., Procurador de los Tribunales de esta ciudad, en concepto de apoderado de Doña S. L. B., viuda

de Don M. A., vecina de Zaragoza; y de la otra, V. F., de esta ciudad, de oficio hortelano, ambos con sus cédulas personales, dijeron: El Don F. L. G., usando de las facultades de que está autorizado por su representada Doña S. L., da en arrendamiento á V. F. una huerta que á la misma pertenece, sita en el pago de San Gabriel, de este término, conocida por el de la *Mañoca*, y cuya extensión no puede determinarse por no serle conocida más que por sus lindes, que son: por el Este el arroyo de la Mañoca, y por el Oeste el de Valdesevilla; por el Sur tierra de D. E. M., y por el Norte el camino de Sevilla, por el que se conduce á dicha heredad; la cual contiene una casa, que consta de dos plantas, baja y adoblada, compuesta la una de sala, alcoba, cocina, cuadra y corral, con escalera para la segunda, que aploma en correspondencia á la anterior; dicha planta tiene, mirando al exterior, tres ventanas con sus puertas y cerrojos: una, que es la de la sala, con reja de hierro; y las otras dos ventanas, que también miran al exterior, con sus puertas y cerrojos en buen uso. Además tiene dicha huerta una sola noria con sus ruedas y una alberca: el arriendo se verifica por el tiempo preciso y bajo las condiciones siguientes:

1.ª Este arrendamiento es y se entiende por el tiempo de cuatro años, á contar desde el día de San Miguel del presente, y finalizará en igual día del venidero de 1890, en cuyo día el arrendatario dejará libre y expedita la huerta á disposición de su dueño, sin que sea necesario preceda aviso extrajudicial y formal de desahucio ni pueda alegar preferencia por la tácita ni otro derecho que, aunque le asista, expresamente renuncia.

2.ª El disfrute por el arrendatario será el que produzca el suelo y frutos de sus árboles en absoluto, como es costumbre, haciendo los cultivos y abonos de estiércoles con esmero, empleando la parte poblada de árboles con el solo cultivo de la hortaliza y nada de cereales, y aun para sembrar forrajes tampoco podrá hacerlo entre los frutales sin previo conocimiento y consentimiento del administrador, que se lo dará ó negará, según estime.

3.ª El precio anual de este arrendamiento es el de la cantidad de 400 pesetas, ó sea, 1.600 rs. vellón, que en dinero metálico corriente de plata ú oro, con exclusión de toda clase de papel creado ó por crear, serán puestos y pagados por cuenta y riesgo del arrendatario en esta ciudad, en la casa y poder del propietario, su administrador ó quien su derecho represente, el día de San Miguel de cada año.

4.ª El arrendatario plantará 60 árboles frutales el primer año y 30 en cada uno de los otros tres, eligiendo con preferencia bruñeros, higueros y melocotoneros.

5.ª Asimismo continuará la plantación del cañaveral, siguiendo el regal de San Gabriel abajo hasta llegar al de Valdesevilla, avanzando después hacia arriba hasta dar con la tierra de D. E. M.

6.ª El mismo arrendatario seguirá la plantación de nogales, higueras chumbas, poniendo haya en toda la parte de la huerta que confina con dicha tierra de M., para que sirva de vallado divisorio de ambos predios.

7.ª Cuidará de la conservación y aseo de la casa de la huerta, para entregarla en el buen estado que la recibe, siendo de su cuenta los desperfectos que no procedan de causas que haya podido evitar; así como cuidará de la conservación de la máquina de la noria, con sus cangilones y sogas, para entregarla en el buen estado que la recibe al concluir este arriendo, ó satisfacer 300 reales para su reparación, en su caso.

8.ª Se prohibe la entrada de ninguna clase de ganado de cerda en la casa-huerta, y el hortelano será responsable de la contravención y daños que por ellos se causen.

9.ª La falta de todas ó cualquiera de las condiciones de este contrato será motivo para rescindirlo, siendo responsable la parte contraventora al abono de daños y perjuicios.

10. Convienen los contratantes que el cumplimiento de este contrato sea en esta ciudad y ante su jurisdicción ordinaria, cualquiera que en lo sucesivo sea el punto de su domicilio.

El referido V. F. lo aceptó así, y se obliga al cumpli-

miento de todas las condiciones que van impuestas con todos sus bienes presentes y futuros.

En su virtud, se da por terminada esta obligación, que con los testigos presenciales la firman los que saben y, por los que no, un testigo á su ruego.

En Badajoz á 20 de Septiembre de 1886. — F. L. A., á ruego de V. F., por no saber firmar, F. S., testigo. — C. L., testigo. — F. S.

Contratos de dehesas de pastos.

Escritura de arriendo de la dehesa de la *Torrecilla*: En la ciudad de Badajoz, á 20 de Diciembre de 1880, ante mí, Don B. J., Notario público del Colegio territorial de Extremadura, en el distrito de esta capital, mi vecindad, y testigos que se expresarán, comparecen: de una parte, Doña J. S. S., viuda, propietaria, de edad de 57 años y vecina de esta poblacion, con cédula personal de segunda clase, que exhibe y vuelve á recoger, expedida por el señor Jefe de la Administración Económica de esta provincia en 4 de Septiembre último, con el número 4; y de la otra parte, Don E. G. M., de estado casado, propietario, de 30 años de edad y vecino también de esta ciudad, con cédula personal de quinta clase, que asimismo exhibe y vuelve á recoger, expedida por la propia Autoridad administrativa en 3 de Febrero próximo pasado, con el núm. 462. Ambos comparecientes aseguran hallarse en el pleno ejercicio de sus derechos civiles, y á mi juicio con la capacidad legal necesaria para otorgar esta escritura; la expresada Doña J. S. S. dijo:

1.° Que es dueña por justos y legítimos títulos de una dehesa sita en término de esta ciudad, de pasto y labor, con arbolado de encina, alcornoque y pinos, llamada *Torrecilla Alta y Baja,* que la forman las porciones tituladas *Carrona, Cahoso, Valdepegas, Rosas del mal nombre, la Mora de Agustinos de Santa Miguela, y Santa Catalina y Rescalbado de la Torrecilla,* á cuya dehesa conduce el camino que desde esta ciudad va á Valverde de Leganés, y linda por el E. con Res-

calbado de la Pinela, terreno de los herederos de A. M., camino llamado del cohoso y dehesa de Doña M. M. P.; por S. con dehesa de las Serranas, rasa de Sotomayor y dehesa del Carpio; por O. con cañada de la Torrecilla, y por N. con dehesa de Malasparadas y la del Alcornoque, camino de Badajoz á Valverde, arroyo de la Torrecilla y dehesa de la Frada. Dentro de la expresada finca hay dos fuentes, dos pozos y dos norias. La atraviesa por la parte del N. el arroyo de la Torrecilla; contiene una casa que mide 40 metros de fachada y 20 de longitud, la cual consta sólo de planta baja: en la parte que está á la derecha entrando está dividida en astillero, pajar y gallinero y lanero; una habitación destinada para el esquileo, cuadra, cuarto de carros y dos corrales; la parte de la izquierda consta de zaguán, comedor, cocina, dos cuartos, sala, gabinete, dos alcobas y un sótano. En la porción de terreno denominada *Corrona* existe otra casa que mide 11 varas de fachada por 10 de fondo, la cual sólo consta de planta baja, dividida en cocina, un cuarto y cuadra; siendo la extensión total de la expresada dehesa 2.009 fanegas de marco real.

2.° Que da la dueña en arrendamiento la mencionada dehesa de la Torrecilla alta y baja al expresado Don E. G. M. bajo las condiciones siguientes:

1.ª Este arriendo se hace por término de cinco años, que empezarán á correr y contarse desde el día 29 de Septiembre del año 1881 y terminarán en otro igual día y mes de 1886.

2.ª El precio del mismo arriendo será el de 9.500 pesetas en cada uno de los cinco años, pagadas en dos plazos iguales; el primero el día 29 de Marzo y el segundo el 29 de Septiembre de cada uno, cuyas cantidades pondrá el arrendatario en la casa y poder de la Doña J. S. S. ó de quien legítimamente la represente, por cuenta y riesgo del mismo, en moneda corriente de oro y plata, con exclusión de calderilla y cualquier clase de papel moneda creado ó por crear.

3.ª Que la finca objeto de este arriendo será á pasto y

labor, con el aprovechamiento de bellota, reservándose la dueña de ella el de la corcha.

4.ª Por consecuencia de lo estipulado en la condición anterior, el arrendatario podrá sembrar en cada año las fanegas de tierra que más le convengan, siempre que para ello les dé los hierros necesarios; pero se le prohibe el que pueda rastrojear un mismo terreno más de dos años seguidos.

5.ª Que el ganado que pare en la dehesa ha de majadear precisamente dentro de ella, variando las redes con frecuencia, á fin de que este beneficio se distribuya con la debida proporción; así como el estiércol que se haga en la casa cortijo ha de emplearlo en la misma finca.

6.ª El colono cuidará que las lindes no sufran la menor alteración, evitando que sus dependientes borren ó toquen con el arado las lindes y señales que determinan los límites de las posesiones, y avisando oportunamente al guarda cualquiera hecho relativo al particular que intentara un extraño, si por sí solo no pudiera evitarlo.

7.ª Son de cuenta del arrendatario las reparaciones de los desperfectos que se ocasionaran en las casas y pozos por descuidos de sus dependintes, la limpieza de los pozos en caso necesario y el pago de los reparos que, tanto en éstos como en las casas, tengan que hacerse y no pase su coste de 500 reales, pues excediendo de dicha cantidad será de cuenta de la dueña.

8.ª El arrendatario mandará acerar la referida dehesa todos los años en el tiempo y sitio que se le designe.

9.ª Ni el arrendatario ni sus dependientes podrán hacer limpias ni cortes de ninguna clase en el arbolado so pretexto de beneficio, y sí rozar, dejando á las matas loberas el pie suficiente para que queden defendidos los chaparros del ganado, permitiendo también la dueña al colono cortar en cada año 10 carros de leña, marcándole el sitio y tiempo en que ha de hacerlo, y además la leña rodada y seca, siendo una y otra para el consumo del cortijo, y de ningún modo para utilizarla fuera de la finca.

10. La dueña podrá hacer limpias, cortas y extracciones

de corchas y casca, y carboneras en las épocas naturales del año, estableciendo el depósito de cada saca en las partes de la dehesa que más le convenga.

11. La dueña se reserva el derecho de rozar, aportar y descuajar en los sitios que determine, aprovechando el arrendatario en lo descuajado sólo las bellotas, espigas y pastos mientras dure el tiempo que para el disfrute del terreno se le tenga concedido ó conceda á los descuajadores.

12. El ganado cabrío y vacuno que tenga el arrendatario y sus dependientes no podrá pastar donde están los descuajes, ni en los sitios en que por haber arbolado nuevo pueda perjudicar.

13. El pago de contribuciones de inmuebles será de cuenta del arrendatario, como también los gastos de esta escritura y una copia para la señora arrendadora.

14. No podrá el arrendatario introducir ganado de cerda en los tinados, cuadras ni corrales más que para su recuento ó cosa parecida, pero nunca en las dormidas, cuidando al mismo tiempo de que las cuadras, tinados y corrales se encuentren siempre limpios, así como las estercoleras las ha de colocar á un lado y á 50 varas por lo menos de las paredes de la casa.

15. La dueña podrá tener en la dehesa un guarda y el colono permitirá que dos ó tres caballerías del uso de éste, las que se empleen en los trabajos de la huerta y cerca y las que los dueños lleven cuando vayan á la finca pasten libremente por la dehesa, permitiendo además al guarda engordar un cerdo en cada año y tener otro de vida, dándole, para que las siembre, cuatro fanegas de tierra en los sitios donde él lo haga.

16. La huerta en su totalidad, con la noria, será disfrutada por la dueña de la dehesa, y la cerca unida á la misma, á medias con el arrendatario, así como la cuadra chica que hay á la derecha entrando en el corral y un corralillo que se encuentra fuera, pero unido á la casa; la casa principal, cuya puerta da al campo, con su cocina, sótano y sus doce habitaciones, serán igualmente disfrutadas por la dueña, te-

niendo derecho á encerrar en el pajar tres ó cuatro carros de paja, entrar caballerías en las cuadras en caso necesario y engordar cuatro cerdos, siempre que el colono los tenga, y en el caso de que el arrendatario cogiese bellota para los de vida ó para otra cualquier clase de ganado, la dueña tendrá el mismo derecho hasta engordar los suyos, y de no convenir al colono tener cerdos gordos, abonará á la propietaria en metálico el importe de 18 arrobas de carne al precio corriente en el mercado.

17. No podrá el arrendatario encerrar en las habitaciones altas del cortijo más fanegas de grano que las que se crean convenientes y no perjudiquen á los techos; pues si por demasiado peso ocurriese algún hudimiento, será de su cuenta la reparación de los desperfectos que sufra el edificio.

18. Teniendo convenido con los actuales arrendatarios que han de dejar en los pajares de la casa-cortijo ó en almiares 16 carros de paja que recibieron al hacerse cargo de la finca, los ha de utilizar el Sr. G. con obligación de dejar igual cantidad de paja al terminar el plazo del arriendo.

19. Que á la terminación de este contrato ha de dejar el colono libre y expedita la finca á disposición de su dueña, sin necesidad de desahucio ni otro acto judicial ni extrajudicial.

20. Siendo este arriendo á todo riesgo y ventura, el colono no tendrá derecho á pedir rebaja del precio ni alteración alguna en lo convenido, sea cualquiera la índole y naturaleza del caso en que intentase apoyar sus reclamaciones, renunciando al efecto cuantas leyes pudieran favorecerle.

21. Que si el colono dejara de pagar en las épocas marcadas el precio de este arrendamiento ó dejara de cumplir cualquiera de las condiciones estipuladas anteriormente, y con ello diese motivo á cuestiones judiciales, será de cuenta del mismo el pago de cuantos gastos y perjuicios se ocasionen.

22. Que en el caso de que hubiera necesidad de exigir judicialmente el cumplimiento de este contrato por cualquiera

de las partes, deberá hacerse precisamente en los Tribunales de esta capital, como punto que eligen las mismas, aunque fuese otro en lo sucesivo su domicilio.

El expresado Don E. G. M., bien enterado del contenido de esta escritura, dice: que la acepta en todas sus partes y se obliga á cumplir exactamente las condiciones establecidas en la misma, bajo garantía de todos sus bienes.

Así lo otorgaron la referida Doña J. S. S. y Don E. G. M. ante los testigos Don A. G. B. y Don F. P. R., de esta vecindad, que manifestaron no tener impedimento para serlo. Y habiendo leído íntegramente esta escritura de arrendamiento á los otorgantes y á los testigos, por no haber usado del derecho que les advertí tenían para hacerlo por sí, se ratificaron aquéllos en su contenido y la firman con los mencionados testigos.

Del conocimiento de los otorgantes y de todo lo contenido en este instrumento público, yo, el Notario, doy fe.—J. S., viuda de P. — E. G. M. — F. P. — A. J. — Está signado: Don B. F. — Es copia.

Los contratos que acabamos de citar son el tipo ordinario de los que se acostumbran hacer en los diferentes pueblos de las provincias de Cáceres y Badajoz, variándose en algunas ocasiones ciertas cláusulas por causa de circunstancias especiales de la localidad ó de la conveniencia de los contratantes.

Todos están fundados en la experiencia, y por tradición se vienen sucediendo de unas en otras generaciones, y como se trata de cultivos extensivos que carecen de mejoras permanentes de prácticas progresivas, se adaptan en un todo á las exigencias y costumbres establecidas.

REINO DE LEÓN

La desproporción que en él existe entre la superficie y la población arroja extensiones considerables de terreno adehesado, divididas en grandes propiedades, que están aún en manos de los que las obtuvieron como merced de los Reyes de aquel antiguo reino.

Sus ganados aprovechan los pastos; y si los vecinos de los pueblos quieren tener ganadería, han de asociarse para tomar en arrendamiento una dehesa, y entonces nombran un sindicato que distribuye cuotas y pastos, recauda, vende y liquida á cada asociado su ganancia.

Hay otra institución que garantiza el cumplimiento de los contratos y la integridad de la finca y el arbolado, cual es la del montaraz, especie de guarda mayor, costeado por el dueño y autorizado con ciertas atribuciones.

Como Salamanca es la provincia que reune los cultivos de la región y sintetiza sus costumbres rurales, trataremos solamente de las que muestran sus contratos.

SALAMANCA

Predomina en la provincia el cultivo cereal y sus asociados; el arbustivo sólo existe en los partidos de Sequeros y Vitigudino. Hay grandes propiedades cultivadas por colonos, que se entienden con los administradores, nombrados por los dueños forasteros.

Los arrendamientos establecidos se arreglan á contratos en que ninguna novedad existe respecto á los de otras provincias. Pasan en algunas casas de padres á hijos, y éstos labran mancomunadamente, sin mediar entre ellos formalidad alguna.

No existe allí la aparcería; el arrendamiento es la forma de ceder el suelo para el cultivo, á causa de la poca división de la propiedad.

El considerable número de dehesas que existen de pasto, y de pasto y labor, origina pactos de colonia, cuyas estipulaciones son sumamente sencillas. Se hacen siempre por escritura pública: su duración es de cinco años, pasados los cuales suelen renovarse con las mismas condiciones. El pago de la renta de los terrenos de labor es siempre en especie, empleándose el trigo para este objeto y señalándose la cuantía, no por el valor que alcanza en el mercado, sino por un número determinado de unidades, tomándose como unidad de medida la fanega para la especie y la huebra (44,72 áreas) para el terreno.

No se estipulan condiciones especiales respecto á mejoras, forma de hacer los aprovechamientos, etc., concretándose siempre las cláusulas á la duración y pago.

Verifícase éste en Septiembre, después de terminada la recolección; domicilian el contrato en la capital ó pueblo cabeza de partido, donde vive el administrador y tiene las paneras, y á ellas llevará el arrendatario la renta en especie, sea cualquiera la distancia á que estén de la finca.

Para vigilar el cumplimiento de los contratos hay *montaraces*, especie de guardas, costeados por los dueños.

Como condición tácita rige la costumbre de que los arrendatarios hagan cortas y acarreen por su cuenta la leña á casa del administrador y otras dádivas de aves, frutos, productos de la ganadería, como leche, queso, etc.

Las escrituras se extienden con las formalidades de la ley, y al colono se le entrega una copia, quedando otra en poder del administrador ó de los dueños. Muy rara vez se establece el pago de intereses de demora por retraso en el de la renta. Es lo general que se concedan moratorias cuando causa mayor las justifica.

Los olivares y viñedos son de escasa extensión y los labran sus dueños; ambos cultivos se hallan asociados en la Sierra de Francia.

Los pastos no se arriendan, porque los ganados de los dueños los aprovechan, ó bien se reunen varios vecinos y se asocian para adquirirlos y darlos á sus ganados. La distribución de pastos y cuota correspondiente á cada asociado, así como los beneficios, se ordenan, calculan y distribuyen por un sindicato, sin que en nada intervenga la fe pública ni privadamente se escriba contrato.

Cuando alguna dehesa se arrienda, entonces se hace escritura, con las condiciones y cláusulas generales á esta especialidad de contratos; el pago se estipula en metálico y en dos plazos: el primero en la segunda quincena de Abril y el segundo en la primera de Noviembre, cuyos plazos corresponden á los dos períodos en que se clasifican los pastos, siendo uno el de los pastos de primavera y estío, y el otro el de los de otoño é invierno; los primeros los aprovecha el ganado lanar, los segundos el vacuno.

He aquí un modelo de contrato:

«En la ciudad de Salamanca, á....., ante mí el Notario del Ilustre Colegio de esta capital, Don F. J. se presenta y dice, que Don M. M. arrienda en 1.º de Marzo de 18....., en el término de Centenares, por tiempo de tres años y renta en cada año de 4.000 pesetas, á Don J. P. una dehesa que posee en el término de dicho pueblo, con las condiciones siguientes:

1.ª Este arrendamiento se contrata por un período de tres años, al finalizar los cuales quedará libremente á disposición del dueño ó de nuevos colonos.

2.ª El precio ó renta anual se fija en 4.000 pesetas, pagaderas en dos plazos, uno en 1.º de Abril y otro en 11 de Septiembre de cada año.

3.ª Además de esta renta, es condición obligatoria que el colono satisfaga la contribución y demás cargas del Estado, Provincia y Municipio.

4.ª Al montaraz satisfará en el mes de Agosto, en cada año, 11 hectolitros y 10 litros de trigo, obligándose además á que dicho montaraz disfrute del huerto titulado *Fuentalsante,* y de cuatro fanegas de marco real para su sembradura, en el sitio que designe el montaraz mayor de la casa.

5.ª La dehesa se cultivará y aprovechará por los colonos en cuartas partes iguales, al estilo del país, obligándose á dejar para pastos el terreno que hay de barbecho, y á no cortar leña del monte sin previo señalamiento ó según las instrucciones que hubiere recibido del montaraz mayor.

6.ª Con objeto de que el aprovechamiento de pastos sea igual para todos los renteros, se fijará, de común acuerdo, el día en que deban empezar á labrar las tierras, no pudiendo llevar más que ocho bueyes por cada cuarta parte.

7.ª Los ganaderos que haya en la finca tienen necesidad de respetar al guarda de la misma y acatar las órdenes que dicte el administrador.

8.ª Se prohibe hacer nuevas subdivisiones de la finca, subarrendarla ó cederla en todo ó en parte, sin previa autorización.

9.ª Es cuenta del arrendatario el pago de los gastos que

ocasione esta escritura, así como todos los demás que se originen, si, por falta en el cumplimiento, hubiera que procederse judicialmente.

En tales términos celebran este contrato, que firman, etc.»

Los demás sobre tierras de pan llevar tienen una cláusula, relativa al pago de la renta, en que se determina se haga en trigo de la mejor calidad, limpio y entregado, por cuenta del arrendatario, en las paneras del domicilio del administrador.

Viñedos y olivares no existen, fuera de Zamora, y los cultivan sus dueños.

PRINCIPADO DE ASTURIAS

Confinando con León está el Principado de Astúrias, constituído por montañas acantiladas, cuyas cúspides, vistas desde el puerto de Pajares, semejan gigantesca caldera en ebullición, cuyas enormes burbujas se hubiesen congelado repentinamente.

Este solar antiquísimo ofrece en la organización de la propiedad, y sobre todo en su aprovechamiento, especiales costumbres respecto al resto de la Península. La perpetuidad de los arrendamientos, que en otras zonas del Norte de España constituye costumbre arraigada, es en Asturias, Galicia y en algunos pueblos de León, institución consagrada desde tiempo inmemorial con el nombre de *foros* y *subforos*.

También se da el caso en esta provincia de arrendar, no arboledas sin suelo, y al contrario, sino árboles aislados, y todo, con un lujo de detalles y parsimonia tanta, que merece reproducción exacta, sin variar tilde, para que no pierda su colorido ni cambien los datos, muy dignos de ser tenidos en cuenta por los sociólogos.

OVIEDO

El aprovechamiento de la tierra en esta provincia se hace principal y generalmente por medio de contratos de arrendamiento, expresos ó tácitos.

El primero, de palabra ó por escrito, domina, y el segundo, cuando se prorrogan los contratos con los avisos previos que estableció la costumbre más que la ley.

Restan aún muchos de aquellos arrendamientos, que se conservan por tradición en las familias campesinas y constituyen un derecho consuetudinario, jamás interrumpido, llamados *foros* y *subforos*, peculiares de Asturias, Galicia y de algunos pueblos de León, como hemos dicho, contratos que suelen confundirse con el censo enfitéutico, y hasta con el *rabassa-morta* de Cataluña, á pesar de que se diferencian esencialmente, según han demostrado distinguidos escritores gallegos y asturianos, como son los Sres. Jove, Bravo y Murguía.

El contrato de foros estriba en que el propietario de un terreno cede á un cultivador todos los derechos inherentes al dominio útil, excepto el dominio directo, mediante el pago de la pensión anual estipulada.

Su carácter fué unas veces temporal, durante tres generaciones, y otras se establecía á perpetuidad, no afectando ésto á la esencia de su constitución.

El subforo guarda las reglas por que se rige el foro, con ligeras variantes, requeridas por la diferente naturaleza de

lo que es objeto de la contratación, teniendo mucho parecido con el censo reservativo, salvo algunas modificaciones.

Las modernas costumbres han divulgado el contrato de arrendamiento, cuya duración suele ser de cuatro años; y cuando no se fija plazo, se entiende que ha de durar el tiempo necesario para la recolección de una cosecha, aunque su crianza tarde dos ó más años. Cuando las tierras se dividen en dos ó más hojas, se entiende la duración del contrato por tantos años como son las parcelas.

Respecto al pago de rentas, es costumbre en Asturias abonarlas anticipadamente las de las casas, y vencidas las de las fincas rústicas, en 11 de Noviembre, día de San Martín.

El pago es en metálico y no en frutos, salvo que se estipule lo contrario, y aun en este caso, está permitido que el arrendatario lo haga en dinero ó en especie á la tasa, como así se declaró por auto del Consejo de 30 de Junio de 1708, puesto por nota al pie de la ley 2.ª, título XI, libro X de la Novísima Recopilación.

En cuanto al lugar donde ha de verificarse el pago, será el convenido; y si no se pactó nada y fuese en dinero, en el domicilio del arrendador ó de su apoderado; y si en especie, que requiere porteo, en el del arrendatario.

Si son muchos los arrendatarios, cada uno deberá abonar su parte, á no ser que todos se hubiesen obligado *in solidum,* pues entonces, en caso de reclamación por falta de pago, puede ser á cualquiera reclamado.

Se consigna en los contratos que el arrendatario no tiene derecho á rebajar la renta por esterilidad de la tierra arrendada ó por pérdida de frutos proveniente de casos ordinarios; pero si la pérdida pasare de la mitad de los frutos por fuerza mayor extraordinaria é imprevista, puede rebajarla, salvo siempre el pacto especial en contrario.

Sucede á veces que los arrendatarios toman las fincas para dedicarlas á la explotación de alguna industria ó mejorar las condiciones del suelo, á fin de obtener mayor y más abundante cosecha, y hacen en ellas gastos que redundan inmediatamente en beneficio y mejora del predio, de tal

manera, que aumenta ésta de valor, en tales casos se prevé en los contratos, recordando el pasaje de antigua ley que dice: «El señor es tenido de dar las misiones que fizo en aquellas cosas que mejoró ó gelas descontar del arrendamiento.»

En muy contados casos se exige fiador; siempre se supone la buena fe.

Por lo demás, el arrendamiento de tierras es más frecuente en esta provincia que en las limítrofes, no obstante que casi todos los labradores poseen un pedazo de tierra de foros ú otras fundaciones en que siembran patatas, maíz, nabos, verduras y plantas forrajeras.

La aparcería se aplica á la explotación pecuaria y se llama en el país *Comuña,* teniendo por objeto la recría del ganado vacuno: cuando á los cultivos, se denomina *á medias* y las hay *á tercia, á cuarta* y *á quinta,* aunque esta última forma es privativa del cultivo de la vid.

En la aparcería á medias, el propietario cede la finca, costea las semillas, abonos y útiles de labranza y luego parte el producto con el colono, el cual disfruta casa gratis y obtiene la otra mitad de la cosecha.

En los de tercia y cuarta disminuyen las obligaciones del dueño, pues nada da sino la tierra, y en cambio sólo percibe la tercera ó cuarta parte de los productos. Apelan á este sistema los propietarios de muchas y pequeñas fincas que no pueden labrar y las ceden en tales condiciones.

Recientemente ha sido introducida en la provincia otra forma de aparcería por la fábrica de azúcar de remolacha establecida en Vernia (Gijón). Los contratos de la Compañía con los cultivadores son verbales, y en su virtud da ésta al labrador cinco fanegas de maíz y una de habichuelas por día de bueyes (un octavo de hectárea), y además semillas y abonos. La producción por hectárea oscila entre 15 y 20 toneladas de raíces, que la Compañía paga á razón de 30 pesetas una.

He aquí un contrato de arrendamiento de varias fincas á otros tantos arrendatarios:

«En el lugar y parroquia de San Martín de Soto del Noble, Concejo de Aller, á tres días del mes de Septiembre de....., ante mí, Escribano público del mismo, de él y testigos, pareció presente en sus casas principales del mismo lugar el Sr. Don V. D., vecino de la ciudad de Oviedo, ex Decano del Ilustre Colegio de Abogados, etc., etc., y dijo: que entre los bienes que le corresponden en este dicho Concejo se encuentran los que forman las caserías llamadas del Tablizo, que en su actual llevanza constan de las fincas siguientes, que radican en términos de la..... de esta parroquia de Serapio y, en parte, de esta de Soto.

Bienes: 1.° Primeramente una casa de habitación con una porción de establo contiguo ó paralelo á ella, que se le incorporó hacia el Oriente, con puerta labrada.

2.° Tres vigadas de corral y pajar pegados á la casa-habitación.

3.° Item, un horno de cuatro pies con su suelo delante de dicha casa.

4.° Item, otra casa de habitación con su puerta labrada, pegada á las anteriores por la parte de Mediodía y lindando por el Poniente y por otras con prado del otorgante y antojana, quedando entre esta casa y las tres vigadas de corral y pajar otras tres vigadas, que forman un establo chico, propio de los herederos de P. F.

5.° Item, una heredad, que se llama la Vega, debajo de dichas casas, que será como dos días y medio de bueyes, que hoy está de maíz.

6 ° Item, otra porción de prado debajo de la finca anterior, que se llama también la Vega y llega á tocar con el prado que se dice de Bustios, con el cual también confina por el costado de hacia la Reguera y recibe el promedio divisorio con otras heredades hata la Fuente de Tablizo; desde ésta sigue la cobertera hasta el Oriente por debajo de dichos establos, casa y hórreo, bordeando el camino abierto y servidero que baja á las Quintanas; y al llegar á una porción de prado que llaman la Escaldadora, corta el promedio ó cierre divisorio como de Oriente á Poniente en muy larga

extensión hasta encontrar la reguera que baja á Santa Ana, quedando sucesivamente hacia la parte del Mediodía, separado con el promedio, un corralón y el prado grande de las Quintanas con su mata. Esta finca está separada de la anterior con otro promedio, puesto por los colonos, y dentro de ella, á las orillas y en el círculo divisorio, hay algunos castaños, nogales, avellanos y manzanos.

7.° Item el pradito de la Corredera, que fué cedido á la Sra. Doña A. S., madre del señor otorgante, por M. G., adjudicataria de la hijuela de deudas de C. A. en pago de rentas atrasadas que la adeudaban. Es de extensión de una vacada larga, cerrado sobre sí de seto y pared con varios cerezos, nogales, castaños y avellanos alrededor y en el centro, todos de la finca y su dueño, excepto cuatro castaños corpulentos que corresponden á cuatro vecinos de Tablizo. Linda por el Oriente y Norte con el camino de esta casería: por el Mediodía y Poniente que remata en punta, con prado y tierra de ella.

8.° Item otra porción de prado que llaman los Corradones, debajo de la huerta que queda deslindada y hacia el Mediodía.

9.° Otro que se llama el Prado Grande, con varias matas, bosques, castaños, robles y otros árboles.

10.° Una casa de corral y pajar, sita al Oriente de la misma finca.

11.° Con más porción y otras varias roturaciones que llegan hasta el camino, donde había también un huerto y otros agregados.

Estas cuatro últimas fincas se hallan reunidas con algún promedio puesto por los colonos y lindan de arriba hacia el Norte con camino; al Poniente, en la parte inmediata á las casas, con el prado llamado El Rústico; y á la inferior á ellas con otro prado de E. D.; por el Mediodía con seve que separa del prado de las Quintanas, propio de Don F. B., y por el Oriente con prado de Santiago G., de este pueblo, que está separado. De modo que las seis fincas que preceden se hallan unidas y comprenden una vasta extensión de

terreno, todo del señor otorgante, sin nada ajeno, y unidas desde las casas de morada hasta el prado de las Quintanas, de Norte á Mediodía, y desde el camino á la reguera de Santa Ana, de Oriente á Poniente, todo cerrado sobre sí con arbolado que queda expuesto y más en las orillas.

12.° Item seis castaños con sus suelos en el castañedo de debajo del camino que atraviesa desde la Barca al Prado grande Cabelloso, y otros seis con sus terrenos en el rincón de la Corredera de Recanisa.

13.° Item la mitad del prado grande con su mitad de casa, que la otra mitad la llevaba A. F., á excepción de los castañales, que están asignados particularmente á J. V.

14.° Item medio día de bueyes en el sitio de la Corradona, que linda por arriba *mas* de J. B., por abajo mata de la misma tierra; hacia el Poniente sigue la mata y cierro, y por el Oriente prado de G. D.

15.° La expresada mata, que tiene doce castaños nuevos, injertos, y ocho bravos, linda con la reguera por la parte del Mediodía; por el Norte con seve y terrenos del señor otorgante; Oriente, el citado prado de Bustios; y Poniente, el de Recanisa.

16.° Item otra tierra de medio día de bueyes en la misma corrada, que linda de arriba y de abajo con *mas* de J. B., por su mujer, hacia el Poniente mata, y por el Oriente prado de M. D., con el que está amojonado.

17.° Item una porción de prado en el que se dice *de la huerta,* extensión de media vacada, que linda de arriba y de abajo con *mas* de J. B., de un lado casa del Sr. O. y del otro promedio ó cierro divisorio del prado de Don C. R., hoy al parecer de su hermano Don G.

18.° Item un campo ó prado de extensión de una vacada en término de Tablizos, que se halla lindando de arriba con seve y camino; de abajo con otra campa chica que pertenece á I. R. por su mujer, Poniente, división que la separa de la huerta del Calesjón, propia de M. D. Tiene cuatro castaños, un cerezo y dos avellanos.

19.° Item existe en la parte de arriba y sobre las casas de

Tablizo un terreno que el colono J. V. redujo á cultivo, en parte está aborronado, aquél cerrado y éste abierto, con algunos árboles en la comprensión de uno y otro y términos de la casería.

20.° Item los bienes que en la misma casería llevaba hasta ahora el A. F.; son los siguientes: Una vacada de prado en el que se nombra de Recanisu de abajo, término de Tablizo, y es la fondera que confina con la reguera, amojonado y separado de otras cuatro que comprende el mismo prado, las cuales pertenecían á distintos dueños y hoy corresponden á J. V. Todo el prado linda por la parte inferior con dicha reguera: hacia las Quintanas y Tablizo, con el prado de Bustios; después tropieza con camino forrero y luego linda con el prado de Recanisu de Cinia, faltándole el cierro divisorio que antes había en dicha vacada, la que es de mucha más extensión que las demás; produce tres forcados de hierba; comprende varios pies de castaños comprados de antiguo, y por el costado de hacia arriba linda con una gran mata.

21.° Item esta misma mata, que contiene muchos castaños de diversas edades y corpulencia, algunos nuevos injertos y por injerir: mide extensión de una vacada, que linda por todas sus partes con el repetido J. V., de quien debe separarse y fincarse, y al que corresponden cuatro castaños dentro de la seve y tres que se hallan en la seve misma. Corresponde á dicha mata un nogal, notable por su forma y corpulencia.

22.° Item la tierra de carbono de abajo, donde se hallan los restos de la casa-habitación, hoy destruída, y que se forma de tres fincas, que en el último arriendo de 1827, hecho por M. A. á J. F., su hijo, figuran con separación. Reune, de consiguiente, en la actualidad la cabida de cuatro días de bueyes, de prado y argomal; linda por arriba y hacia Oriente con camino y seve, y por abajo y hacia el Poniente llega hasta el camino de este lado; por el Mediodía toca con prado y argomal de M. J., y por el Norte tierra, campo y avellanos de J. V. Dentro de esta finca, y á la

parte superior de ella, hacia el Norte, hay otra, que será de un cuarto de día de bueyes, de labrantío, y propia de M. D., y el resto es del señor otorgante, que tiene en lo suyo doce cerezales, cinco manzanos y doce parras de avellano, éstas mitad suyas y la otra mitad de J. V. y M. D., que las aprovechan también por mitad. Por la parte de abajo de lo del señor otorgante llevaba F. G. un cacho de terreno, que será de media vacada.

23.° Item un castañedo, con su comba y pertenencia, sito en la citada vacada de Recanisu, que tendrá como cincuenta pies de castaños injertos y por injerir, cuya extensión es bien conocida.

24.° Item, llevaba el Antonio J. la mitad del prado grande de esta dicha casería, que queda ya especificada y deslindada, con mitad de casa y pertenencias; y considerada aquella finca por sí sola, se halla á la parte de abajo de la repetida grande extensión de terreno acotado en redondo; el prado se regula en doce vacadas. Linda por el Oriente con camino, por Poniente con seve y la reguera de Santa Ana, Mediodía con el citado prado de las Quintanas del señor B., y al Norte con el de los Corredones, de esta misma casería de Tabladizo.

25.° Item, el expresado cacho de terreno que llevaba hasta ahora el F. G. es una campa fondera de extensión de media vacada, incluyendo lo que se estuvo de labrantío, y tiene la cuarta parte de tres parras de avellano y dos manzanos, que eran los que llevaba el F.; otra cuarta parte los colonos de la casería de Tablizo, perteneciendo las restantes mitad al J. B., M. J. y su cuñada M. G., no existiendo hoy los dos manzanos. Linda dicha finca, por abajo, con cierro y caminos; por arriba, con tierra de las mismas cuñadas, de una cabecera hacia Tablizo, las propias y M. H.; y de las otras, con tierra del señor otorgante.

Y cuando dicho Sr. D. V. D. O., del dominio y pacífica posesión en que se halla de los mencionados bienes, los da y concede en arrendamiento á V. V., á la viuda de M. B. y á su hijo I. B y su consorte T. F., y á J. V. y á su mujer V. G.,

actuales llevadores de dicha casería, tanto los que cultivaban de antiguo como los que estaban hasta ahora en cabeza de los A. F. y F. G., para que lleven y cultiven los primeros conforme lo hicieron hasta aquí, y los segundos de la manera en que están convenidos; y lo mismo en las roturaciones expresadas, y más que se hagan por unos y por otros, todos por tiempo y espacio de cuatro años, que tienen principio en el día 8 del presente mes y fenecerán en otro igual que se espera de....., bajo las condiciones siguientes:

Primera. Que han de pagar por renta mancomunadamente en cada año, 11 fanegas y tres copinos de escarda, de la mejor calidad, por la medida grande ó fanega mayor de este Concejo: 44 reales en dinero, y 11 libras y medio cuarterón de manteca cocida, tambien de buena calidad, puesto y pagado ello en la casa y poder del señor otorgante ó quien le represente, y ha de ser la primera paga del grano y del dinero el citado día 8 de Septiembre del año próximo venidero de....., y la manteca cocida el de la Ascensión del Señor del mismo, y las demás, sucesivamente en idéntica forma; plazos vencidos y pagas hechas, fuera de ejecución, apremio y costas procesales, pues á ello se obligan de mancomún é *in solidum*, sin más abono por razón de contribuciones é impuestos sobre la renta que el que toque á V. V. y consortes en los 202 reales que por ahora y mientras sea su voluntad acostumbra á hacer el señor otorgante por las que percibe en este Concejo, aunque se haya aumentado ó se aumente la cuota individual ó total que hoy rige, cualquiera que sea el motivo.

Segunda. Que por esterilidad, incendio, guerra ú otro caso fortuito no han de excusar la paga, pues que todo lo renuncian y reciben á su riesgo.

Tercera. Que los frutos de las fincas han de estar hipotecados á la renta, aunque sean alzados ó en tercero poseedor; y además, en cualquiera ocasión en que se le pida fiador lo han de dar lego, llano, avisado y mancomunado, que viva dentro de este concejo y se constituya por escritura pública, al

término preciso de ocho días; y de lo contrario, pueden ser desocupados á su costa y sin excusa alguna.

Cuarta. Que han de traer dichos bienes perfectamente abonados y cultivados, de modo que vayan en aumento y no decaigan en disminución; no permitir que se les imponga servidumbre pasiva ni se les prive de cuantas les correpondan; consumir en sus corrales la hierba que produzcan; no cortar ningún árbol de los que existen, á no ser para obras en los mismos bienes y edificios arrendados, siendo de cuenta de los llevadores reparar las quiebras de la casa, establos y hórreos con sus techos y conservándolos en buen estado, como también plantar cada año y dar presos dos árboles y construir dos brazas de pared en las fincas, y en su defecto pagarán dos reales por cada uno de aquellos y cuatro por cada una de éstas. Que todos los árboles que planten, cercas que construyan, agregaciones, cierros y mejoramientos que hagan, han de ceder en favor de los bienes y su dueño, porque se los arriendan y ceden en esta condición.

Quinta. Que no han de traspasar su llevanza en todo ó en parte á persona alguna sin expreso consentimiento del señor otorgante ó de quien le represente, pena de absoluta nulidad y despojo, ó por el mero hecho, sin perjuicio de pagar las rentas vencidas y todos los daños y menoscabos que se ocasionen.

Sexta. Que pasados dichos cuatro años han de desocupar las casas, hórreos y fincas expresadas con todas sus pertenencias y abonos, dejándolos á la libre disposición del señor otorgante ó de quien le suceda, sin excusa alguna; pero si se les permitiese continuar sin hacer novedad, ha de prorrogarse este arrendamiento por otro año más bajo las mismas condiciones, y así sucesivamente mientras que no se alteren ó muden.

Y presentes la V. V., I. B., su mujer T. F., J. V. y la suya V. G.; bien enterados de este arriendo y todas sus condiciones, dijeron lo aceptaban y lo aceptaron, obligándose mancomunadamente á su cumplimiento; y todos los otorgantes con su persona y bienes muebles y raíces, pre-

sentes y futuros, derechos y acciones, dieron poder á las justicias de S. M. para que á ello les compelan como por sentencia pasada en autoridad de cosa juzgada y consentida. Renunciaron á todas las leyes de su favor con la que prohibe la general renunciación, y las T. y V. las 61 de Toro, de cuyo contenido fueron enteradas por mí, Escribano, y juraron en forma no aprovecharse de sus beneficios. Así lo otorgaron y firmaron dicho Sr. Don V. D. O. y el I. B., y por los demás que dijeron no saber, hízolo á su ruego uno de los testigos, que lo fueron Don A. C., J. R. y L. A., vecinos de esta ciudad de Oviedo, á los cuales y otorgantes conozco; y de haber pasado cuanto queda referido, yo, el Escribano, doy fe, como también de que advertí la toma de razón en el Oficio de hipotecas dentro del término que marca la orden del particular, pena de nulidad.» —*(Siguen las firmas.)*

Los viñedos no se arriendan en Oviedo, porque cada propietario labra el suyo. Antiguamente, para plantar un viñedo se hacía un contrato, en virtud del cual daba el propietario el terreno al arrendatario, el cual lo plantaba, cultivaba y pagaba la contribución, y cedía luego al propietario la quinta parte de la uva.

Este contrato era á perpetuidad y mientras subsistía el viñedo; hoy no está en uso.

He aquí un modelo de esta clase de contratos:

«En la villa de Cangas de Tineo, á 4 de Marzo de 1857, ante los testigos que se expresan, comparecen: de una parte, Don I. A., casado, propietario, mayor de edad y vecino de esta villa, como apoderado de Don M. S., vecino de Madrid, según poder otorgado en 24 de Febrero de 189..., ante el Notario Don I. G., el que asegura no estar revocado; y de la otra Don J. M., vecino de Corias, correspondiente á este Municipio; y el primero dijo: que á su principal le pertenecen en el formal de la Solana, término de dicho Corias, dos trozos de terreno inculto, de extensión superficial cada uno de cinco áreas, y linda el primero por el Norte y Sur con terreno de Don I. M., de Corias, Este huerta de R. R. y

Oeste propiedad de Don S. I.; usando Don I. de las facultades que por dicho poder se le confieren, desde luego faculta á Don J. M. para que cultive y beneficie y plante de viña los dos trozos de terreno deslindados, por renta en cada un año del quinto que produzcan en uva los mencionados terrenos, la cual será satisfecha á la persona que representa á dicho Sr. Don M. S. en este Concejo; que será obligación de J. M. trabajar, cultivar y plantar las cepas en los referidos terrenos de modo que vayan en aumento y nunca en decremento, así como el de satisfacer cualquiera contribución que se imponga; que cumplidas que sean las condiciones estipuladas, no podrá él ni sus herederos ó representantes despojar al M. ni á los suyos de los terrenos cedidos. Presente el Don J. M., acepta este contrato y sus condiciones, obligándose á cumplirlo fielmente, así como Don J. también se obliga al cumplimiento en representación de su poderdante. Así lo dijeron y firmaron, siendo testigos Don E. y Don E. de I., vecinos de esta villa.» — *(Siguen las firmas.)*

Los arrendamientos de pastos se verifican en las mismas condiciones antes dichas, y se obliga á no roturar sin consentimiento expreso del dueño; y si hay arbolado se prohibe la tala sin dicha autorización, y en caso contrario quedan las leñas en beneficio exclusivo del arrendatario.

REINO DE GALICIA

El arrendamiento á plazo indeterminado de las fincas acasaradas y de las tierras sin casa ha tomado en esta región su nombre especial, ó sea el de *casero,* y pasa de padres á hijos, mientras que el dueño y aparcero no se avisan en Agosto precisamente la terminación del contrato.

Entre el dueño y el casero existe siempre relación constante; y á las franquicias del uno corresponde el otro con servicios y participación en los productos, pues es una verdadera aparcería, tanto en la labranza como en la ganadería, que el programa de este concurso designa con el nombre de aparcerías agrícolas y pecuarias.

Hay aparcerías de ganados con carácter leonino, en que todas las ventajas son del propietario y todas las responsabilidades del aparcero; de modo que aquél nunca se expone á perder.

También hay provincias de pobre suelo en general, como Lugo, donde los contratos son escasos y muy rara vez escritos.

Esta provincia, con la de Pontevedra, son las características en sus costumbres rurales de la región, y, por lo tanto, de ellas trataremos.

PONTEVEDRA

Los contratos rurales de esta provincia retratan la minuciosidad que les imprime el carácter nimio de los gallegos.

La venta, por ejemplo, de una res en feria ocupa mucho tiempo; pero si la cuerda que la sujeta no entra taxativamente en el ajuste, se deshace el contrato, y por diez céntimos que cuesta se anula una venta de 150 á 250 pesetas.

Los de *aparcero ó casero,* así llamados por estar las fincas acasaradas, en los cultivos de maíz, centeno y trigo, son los más generales y contienen las siguientes bases: 1.ª, la semilla se suministra por mitad entre el propietario y el casero, y se reparten también por mitad los frutos; 2.ª, el propietario señala al casero una porción de terreno en que críe berzas con destino á la familia de éste, el cual además cultivará la huerta del propietario; 3.ª, el dueño aprovecha exclusivamente los frutos que haya y permite al casero sembrar lino; 4.ª, le da libertad para convertir en prado permanente el terreno que le plazca; 5.ª, la leche del ganado se reparte por mitad, y por mitad también se dividen las ganancias y pérdidas de la ganadería, mediante tasación ó según los precios del mercado-feria; 6.ª, el seguro del ganado se costea por ambos; y en caso contrario, el casero abona al amo la mitad del importe de la res muerta naturalmente, y el total si por causa suya falleció; 7.ª, los abonos se costean á medias generalmente; 8.ª, el propietario da al casero la leña del hogar y para cocer el pan; 9.ª, la contribución la paga

regularmente el amo, y éste facilita la mitad de las herramientas, arados y carros.

Otros contratos, llamados de *caseros de afuera,* tienen cierto carácter de aparcería, pues el propietario suministra la tierra y la mitad de la semilla, y el colono verifica las labores culturales y operaciones de recolección con sus ganados y abona por su cuenta; cuando llega la época, siembra, si el dueño cree que las tierras tienen suficiente abono, y luego reparte con él la mitad de la cosecha. La duración del contrato es siempre de un año, que se prorroga indefinidamente, hasta que el propietario ó colono se avisan, á fines de Junio, un año antes de terminarse. En Noviembre dejan las tierras los colonos que cesan y entran los nuevos. Para pastos de los animales se les permite sembrar plantas de prados y tres ó cuatro áreas de hortalizas, con destino á la familia, sin intervención ni participación del propietario. Como estos contratos no son escritos, ninguna garantía formal contienen, y solamente en algunos casos el propietario toma informes acerca de la honradez del aspirante.

Las cosechas de maíz, centeno y judías, semillas que regularmente se siembran en las tierras objeto de estos contratos, garantizan el pago de la renta en especie, cuyo importe es la mitad de aquéllas; la renta en metálico es igual al importe de la mitad del maíz que produce el terreno, al precio de 2,50 pesetas cada 20 litros y 86 centilitros.

No hay dádivas de casero á dueño, sino adelantos metálicos de éste, que se devuelven cuando se recogen los primeros frutos del maíz, desde Enero á Marzo.

Los viñedos se arriendan también verbalmente, pagando la mitad ó las dos terceras partes de la cosecha al dueño, según la edad y estado de la vid; pero son muy raros, porque regularmente los labra el propietario; en otro caso, éste costea los palos y mimbres con que se forma el emparrado, el colono hace la poda y da tres cavas, una por los Santos, otra en Mayo y la tercera en el verano; hace la vendimia, pisa y entrega al dueño la mitad del mosto.

Respecto á montes, como en la provincia apenas hay pro-

pietarios que posean extensión mayor de 30 hectáreas, pues los actuales son propiedad de los pueblos, no existen contratos para explotarlos. A lo más, se concede á cualquier jornalero por tres años una parcela para que la descuaje y metá en cultivo á cambio del aprovechamiento de leñas.

Estos contratos y los pocos foros y subforos que restan son los medios de ceder la propiedad para el cultivo.

Veamos ahora algunos ejemplos de los mismos:

Arrendamiento de caseros.

En la ciudad de Pontevedra, parroquia de S. X. y alquería de S. Z., á 29 de Julio de 1893, comparecen ante los testigos que se dirán: de una parte Don V. A., mayor de edad, soltero, en representación de su señor padre Don A., dueño de la finca B.; y de la otra P. B., mayor de edad, casado y labrador, ambos con la capacidad bastante para celebrar este contrato; exponen:

Que Don A. da en arrendamiento á P., á contar desde la fecha de este contrato, las tierras que en documento separado y firmado por ambos consta, de las fincas, que hacen un total próximamente de 42 ferrados, en la forma y condiciones que se dirán, sin prefijar tiempo, sino que en los primeros quince días del mes de Agosto, y no en otra fecha, tanto el dueño como los colonos, dirán si han de continuar este contrato durante el año siguiente, haciéndose constar necesariamente firmada la cesación por el renunciante y dos testigos en este mismo documento.

En su virtud, los otorgantes celebran este contrato con las siguientes estipulaciones:

1.ª Las simientes que de los frutos producidos hayan de repartirse á medias, entre el dueño y casero, se aportarán á medias por ambas partes contratantes.

2.ª La operación de repartirse los frutos se hará poniendo los colonos de dos en dos los montones completamente iguales, según vayan haciendo la recolección, y eligiendo el due-

ño el que tuviere por conveniente entre los dos en que corresponda elegir, y el cual será conducido por el casero hasta el hórreo de aquél.

3.ª En la plantación de patatas que se haga, tendrá el dueño la obligación de poner por su cuenta la mitad de la simiente, y el P. ha de hacer la plantación, labrarla, levantar el tubérculo y llevar la mitad en seguida al almacén del dueño; la repartición se hará, no de la patata recogida, sino eligiendo el dueño la mitad del campo plantado, después de crecida y labrada la planta, y los tubérculos que resulten de esta mitad del patatar constituyen su parte.

4.ª El dueño señalará á los caseros el terreno que hayan de destinar para sembrar hortaliza con destino á su consumo, pero con prohibición absoluta de dar ni vender de estos productos, en los que tampoco tendrá participación alguna el propietario, si bien no será obligación suya dar la respectiva simiente.

5.ª Ante la necesidad que el dueño tiene de una huerta para el consumo de su casa, ya que carece de participación en la del casero, éste se obliga á sembrar y atender con los abonos necesarios la del dueño, pero sin la obligación de poner plantas ni semillas, si bien con el derecho de percibir la cuarta parte de las cosechas, de cuya cuarta parte puede disponer libremente, consumiendo, regalando ó vendiendo en la forma que tenga por conveniente. Tanto el casero como su familia pueden consumir con la debida moderación la fruta que se desprenda naturalmente, y no por violencia, de los frutales de la finca; y en cuanto á la que no se desprenda espontáneamente, se señalará un determinado número de árboles, según el año y á voluntad del dueño, para que de ellos y no de otros pueda coger.

6.ª Tiene el casero derecho á sembrar el lino necesario para sus necesidades, sin que esto pueda constituir un abuso ni tenga que partir con nadie este producto; pero en justa correspondencia, tiene el dueño el derecho de percibir la mitad del maíz que en el linar se produzca, pero con la facultad de exigir esta mitad en otro maizal.

7.ª En todo el terreno que arrovara el casero tiene derecho á explotarlo tres años, sin tener que percibir el dueño frutos ni tampoco dar semillas.

8.ª Queda el casero en completa libertad de destinar á prado anual ó permanente todos los terrenos que estime oportunos.

9.ª Se obliga el colono á dar al dueño cada veinticuatro horas una y media cesta de hierba, en tiempo que la den los prados, y menos proporcionalmente cuando vaya escaseando, incluyendo alguna seca cuando la haya, por la necesidad que el propietario tiene de sostener algunas caballerías, y en cambio, se aprovechará el casero de los abonos de éstas.

10.ª Tiene obligación el casero de entregar también al dueño cada veinticuatro horas, la mitad de la leche que den las vacas que tenga en su poder, cuya mitad se entiende de la destinada al consumo, y no de la destinada al mantenimiento de las crías.

11.ª El dueño consentirá al casero tener una novilla por su cuenta, pero con la obligación de venderla en el momento que le falten dos meses para el primer parto, si no lo hiciere antes, y sin perjuicio del ganado que tenga á medias con el dueño, pero siempre con la obligación de abonar los perjuicios que origine la novilla.

12.ª La ganancia del ganado se repartirá á medias entre el dueño y colono en la forma siguiente: Tasado al principio, ó por el precio de coste, pasa á manos del casero con la responsabilidad de responder del capital de tasación, indemnizando al dueño, en ulteriores ventas, de la pérdida que hubiera habido; y en caso de ganancia, se repartirán á medias las utilidades entre dueño y casero.

13.ª La tasación del ganado ó el coste de feria se anotará en un cuaderno, firmando cada compra y venta las partes de este contrato.

14.ª Queda el colono en la obligación de asegurar el ganado con la compañía ó contrata que para esto haya al efecto; las cuotas del reparto que hay que pagar, las satisfará en su mitad el casero y la otra mitad el dueño.

Otras condiciones.

15.ª El dueño proveerá de los esquilmos necesarios al casero, que cogerá del sitio en que se designe, de acuerdo con el propietario.

16.ª Con iguales formas y requisitos que en la cláusula anterior se hará la designación de las leñas que empleará para las necesidades culinarias y hornadas, de cuyos productos gastará el casero prudencialmente y con la debida moderación.

17.ª Queda P. excluído de pagar la contribución territorial.

18.ª Queda el colono responsable de las herramientas que le entregue el dueño, y cuya relación constará en documento separado, que firmará dicho casero: dicha herramienta será la mitad de la que necesite, obligándose á comprar la otra mitad si no la hubiera. La que reciba deberá conservarla y recomponerla para su devolución el día en que rescinda el contrato.

ADELANTOS

19.ª Tanto los que reciba del dueño en dinero como en frutos, debe reintegrarlos con las primeras utilidades que obtenga si son en metálico, y devolverá otros tantos frutos como los recibidos, ú otros equivalentes á gusto del dueño, en cuanto de ellos pueda disponer, y cuando no tengan mermas.

Así lo dicen, otorgan y firman, siendo testigos sin excepción Don F. G. y Don C. F., que también firman, juntamente con las partes contratantes, en el día de la fecha.

No sabiendo firmar P. B., deja marcado el perfil de su mano en señal de asentimiento, y firma á su ruego C. F. — V. A. — Testigos: F. G. y C. F.

Contrato de casero en finca no acasarada.

En la ciudad de Pontevedra, parroquia de Maurente, á 11 de Noviembre de 1888, comparecen, ante los testigos que se dirán, Don A. A., como propietario de la finca «Monte Porreiro», y Don D. M., de 45 años de edad, casado y de profesión cantero, habitante en la citada parroquia, y conciertan:

1.° Que Don A. da en arriendo al D. la tierra situada en Monte Porreiro, denominada Vega Nova, lindante por los cuatro puntos cardinales con tierras de dicho propietario.

2.° Que este arriendo se hace por un año, empezando á contarse en la fecha de este contrato hasta terminar el 11 de Noviembre de 1889, día de San Martín.

3.° El precio del arriendo será efectivo en la forma siguiente:

El arrendatario recibe el terreno en las condiciones que se indican, sin tener que abonar metálico, pero entregará al propietario la tercera parte de la paja de maíz que se produzca en las tierras arrendadas, la mitad del grano de dicha cosecha, limpio y desfollado, y en Agosto la mitad de la producción de judías blancas, perfectamente limpias.

4.° El propietario se obliga á dar al colono dos ferrados de tojo, en el sitio donde á aquél le conviniere, y de ningún modo podrá emplear este esquilmo en otros terrenos que en los arrendados en el presente contrato.

5.° Tendrá derecho el propietario á poner alguna planta en línea en los terrenos arrendados, cuidando de no estropear las plantaciones que en ellos hubiera.

6.ª El terreno ha de ser suficientemente abonado á juicio de tres prácticos que sobre el terreno manifestarán ser suficiente la cantidad de montones que, según el número de ferrados, se ha de invertir.

7.° El propietario se compromete á entregar la tercera

parte de la semilla, bien en grano ó su valor en metálico, ó en otra forma en que convinieren los contratantes, por la cesión que se le hace de la tercera parte de la paja.

8.° Podrá el arrendatario sembrar las hierbas que tenga por conveniente, y si lo hiciere de serradella *(Ornithopus sativus)*, hará su siega en verde, á excepción de un pequeño pedazo de terreno que destinará á semilla.

9.° El arrendatario dará al terreno las labores siguientes: una á las tierras secas á fines de Marzo y otra en el mes de Abril; á las húmedas una sola en el de Mayo, época de sembrar.

10.ª Los ganados del propietario podrán pastar en todo el terreno arrendado, salvo aquellos pedazos en que hubiere hierba sembrada, ó si los terrenos estuviesen húmedos, pues entonces ni los del arrendatario podrán pastar.

11.ª No atravesarán la finca, ni aun con pretexto de cuidar y atender la plantación, más personas que las de la familia del arrendatario, á no ser en la época de los grandes trabajos.

Ninguno podrá cazar ni pescar dentro de la finca ó en sus riberas, circunscribiéndose la estancia á los terrenos arrendados, y cruzándolo por los senderos practicados y no por los atajos.

12.ª El guarda jurado que costea el propietario para custodiar el monte, ejercerá escrupulosa vigilancia en los terrenos del arrendatario.

13.ª La infracción de cualquiera de estas cláusulas será suficiente motivo para rescindir inmediatamente este contrato, tanto por el arrendatario como por el dueño.

Con lo cual dan por concluído este contrato de arrendamiento, sometiéndose para su cumplimiento á las autoridades judiciales de la ciudad de Pontevedra, y en él firman Don A. A. como propietario, Don D. M. como arrendatario y como testigos Don B. L. y Don I. F.

Otro contrato especial se celebra en aquella provincia de aparcería sobre ganado, de cuyo trabajo y abonos se utiliza

el aparcero y de la mitad de la leche, crías y mejora de las reses, siendo del propietario la otra mitad.

He aquí un modelo de éste:

Contrato de aparcería acerca de animales.

En Pontevedra, á 23 de Agosto de 1889, comparecemos Don L. H. y Don J. F., mayores de edad, con capacidad para contratar, y exponemos que:

1.° Don L. compra en la feria que se celebra este día en esta ciudad una vaca, cuyo precio de coste es 200 pesetas, satisfechas á presencia de G. M. Entrega esta vaca al aparcero J. F., bajo la condición de explotar su ganancia en la forma siguiente:

2.° El capital debe quedar en pie, de modo que J. F. se halla obligado á entregar las 200 pesetas al dueño, aunque el precio de su venta sea menor que el de compra de la vaca.

3.° Si, por el contrario, aumentara de valor al tiempo de venderla, el exceso que resultase sobre el precio de compra se repartirá entre Don L. H. y J. F.

4.° El importe de la venta de todas las crías de la vaca se partirá también por mitad entre ambos interesados.

5.° La leche que sobrara á la vaca, después de alimentar á la cría, se entiende también á medias, y el J. la suministrará á Don L. en la forma que se convenga verbalmente.

6.° En el caso de que muriese la res, el que tiene la vaca en su poder ha de indemnizar al dueño el importe del precio de venta; y si se desgraciase, pasará á poder de su dueño, el cual se encargará de venderla, indemnizándole el F. la diferencia, hasta cubrir el precio de coste.

7.° El aparcero responde con sus bienes presentes y futuros de la vaca que queda en su poder, y, en caso de no poder indemnizar, asume toda la responsabilidad que el Código penal imponga en sus casos respectivos.

Con lo cual dan por terminado el presente contrato, sometiéndose, para su cumplimiento, á las Autoridades judiciales de la ciudad de Pontevedra, y lo firman con los testi-

gos, que lo hacen inmediatamente. Pontevedra (Monvente) 23 de Agosto de 1889. *(Siguen las firmas.)*

La base de este contrato es la honradez y buena fe del aparcero, sin la cual, escasa garantía tendría el dueño para sacar cerca de un 8 por 100 al capital de 200 pesetas empleado, por más que las condiciones refluyen todas en su favor y en contra del aparcero, aun en caso fortuito de desgracia; pero tal es la costumbre en esta clase de contratos.

LUGO

Las tierras de labor en esta provincia hállanse en su mayor parte explotadas ó sometidas al cultivo anual, que es ruinoso. Solamente cuando se sigue la siguiente alternativa: primer año patata y maíz, segundo año centeno ó trigo y nabos, es cuando se obtiene alguna ventaja, y más si para esta alternativa se divide la hectárea en dos parcelas, una de ellas sembrada de centeno y la otra de trigo, á cuyos cultivos sigue el de los nabos, y después de la recolección de éstos, en Febrero y Marzo, la patata y maíz.

Los arrendamientos son raros, y los que los hacen obran así porque durante la mayoría del año no tienen en donde invertir su trabajo, y arrendando una tierra, depositan en ella el jornal sobrante, que al fin se lo devolverá más ó menos bien remunerado.

Cuando se trata de arrendamientos en valles y vegas, donde el cultivo es más fecundo, el pago de la renta es generalmente en especie, á razón de ocho y cuarto hectolitros de trigo ó centeno por hectárea, según los terrenos, cuya cantidad de granos representa un valor en pesetas de 154 para el trigo y 122 para el centeno.

En los pueblos de la montaña el arrendamiento tiene menos valor y es también en especie, oscilando entre tres á cuatro hectolitros de centeno por la misma cantidad de superficie.

La poca extensión de las vegas y valles en relación con la mucha población aglomerada en ellos produce gran con-

currencia de arrendatarios, y de ahí el elevado precio que allí tiene el arrendamiento de estas tierras de labor.

Arrendamiento de las praderías naturales de regadío en los valles de más fertilidad.

Importante es en la provincia el cultivo de praderas naturales, pues son el principal sostenimiento de la ganadería, en el que, por consiguiente, tienen importancia suma las raíces, forrajes y tubérculos.

La renta de las praderías naturales oscila entre 80 y 120 pesetas por hectárea en las montañas y 180 á 250 en los valles, correspondiendo este último valor á los prados de mayor fertilidad: esta renta se paga en metálico y á veces en granos (trigo, centeno ó maíz).

Los pastizales de las montañas no pueden llamarse de secano, pues se hallan unas veces fertilizados por arroyuelos hasta los meses de Junio y Julio, y otras con manantiales naturales, y sus productos ascienden á 5.000 quintales de heno por hectárea, que representa un valor de 250 pesetas.

El cultivo hortícola es limitadísimo en la provincia; una parcela de terreno, que no llega en la mayoría de los casos á ocho áreas, constituye la huerta, que existe en todas las explotaciones, cultivándose en ellas las hortalizas necesarias al consumo del propietario.

En los alrededores de Lugo es donde se explotan huertas de mayor superficie y por las que se pagan más de 500 pesetas al año.

La renta del terreno hortícola en los pagos de la Chanca y Carmen, situados en los alrededores de dicha capital, es de 50 á 60 pesetas *ferrado* de superficie, precio que equivale á 1.150 y 1.380 pesetas por hectárea.

Las tierras destinadas á los cultivos citados son las que se arriendan en esta provincia; los demás cultivos, de robledas, castañares y viñedos, los cuidan los mismos dueños, pues requieren delicada explotación, y siempre es expuesto dejarla á merced de un arrendatario, que por su mayor lucro y mala

inteligencia podría perjudicar á los árboles ó arbustos con podas y labores interesadas.

Los viñedos indígenas han casi desaparecido devorados por la filoxera; los que restan y los repoblados con vides americanas siempre los atienden los dueños.

Tanto en este cultivo como en los demás establecidos en la provincia, si se compara la renta que se paga en cada caso con la que resulta del cálculo de gastos y productos, resulta un margen de ganancia tan escaso, que solamente se explica haya arrendatarios por la competencia entre los mismos para obtener los pocos terrenos fértiles de la provincia.

He aquí un cuadro que lo demuestra:

TERRENOS DESTINADOS Á	Importe anual de la renta calculada — *Pesetas.*	Valor de la renta que se acostumbra pagar en el país con arreglo á la oferta y demanda. — *Pesetas.*
Cultivo de centeno con barbecho, en rotación bienal	12,34	46
Idem anual	107,11	121
Idem de praderas naturales y de riego en los valles	177,11	200
Idem de las praderas situadas en las montañas	70,26	90
Idem hortícola de mediana fertilidad en los alrededores de la ciudad de Lugo	570,30	850
Idem de arboledas maderables	42,65	»
Idem de viñedos americanos	168,28	»

Para los arrendamientos se hacen en algunos casos contratos privados, en los que se estipula la renta, época de su pago y si éste es en metálico ó en especie; pero la mayor parte de las veces no existe contrato alguno, debido á la buena fe y á la exactitud acostumbrada en los pagos.

En la mayor parte de la provincia se abonan en granos de trigo, centeno ó maíz las rentas de las tierras destinadas al cultivo de centeno con barbecho, en rotación bienal y las

ocupadas con cultivo anual; este arrendamiento dura por lo general dos años, lo menos, y la renta se paga al terminar la recolección de los cereales, dos meses antes de la cual el propietario tendrá obligación de avisar al arrendatario que cesa el arrendamiento, en el caso que así le convenga, pues si dicho aviso no se hubiere dado, aquél puede oponerse al desahucio, por no haber precedido esta formalidad.

Las praderías naturales se arriendan por uno ó más años, siendo la renta en metálico, pagada en 1.° de Enero, en cuya fecha principian y terminan los arrendamientos. Esta misma costumbre existe para los terrenos destinados al cultivo hortícola.

Pudieran copiarse algunos contratos literalmente; pero como fuera de las condiciones indicadas no contienen más que las generales, expresadas ya en los ejemplos transcritos respecto á Pontevedra, hacemos gracia de ellos al lector, y también para no dar á esta Memoria proporciones que rebasen el límite determinado por la convocatoria del concurso.

EPÍLOGO

Ardua fué la tarea que emprendimos, y más difícil á medida que en ella avanzábamos.

Muchos eran los datos y documentos propios y extraños coleccionados para exponer las prácticas y costumbres de derecho y economía consignadas en los contratos agrícolas; pero hemos de confesar que, sin la cooperación de las personas más competentes por su cargo en cada provincia, no hubiéramos satisfecho enteramente nuestro propósito.

Desde aquí damos las gracias á los ingenieros del Servicio Agronómico, que han contribuído en gran manera á esta exposición de costumbres populares agrarias, y á la vez llenamos el postulado del programa, indicando las fuentes de información de que nos hemos valido.

Dispensados estamos de entrar en la crítica de las costumbres populares testificadas, toda vez que la repetida convocatoria recomienda la fijación de los caracteres y la fisonomía de cada una de las costumbres coleccionadas más que la crítica de sus resultados.

Al describir en cada antiguo reino las fórmulas usuales de cultivar las fincas ó cederlas para la producción, hemos tratado especialmente de los siguientes puntos, taxativamente marcados en el Tema: aparcerías agrícolas y pecuarias (Barcelona, Gerona, Navarra, Santander, Asturias y Galicia); arriendo del suelo sin el vuelo (Huesca, Zaragoza, Cáceres, Badajoz y Asturias); plantaciones á medias (en todas

las aparcerías citadas de arbolado); dominio dividido (Gerona y otras); formas de explotación de las tierras de común aprovechamiento (Soria, Burgos y Navarra); reparto de tierras de labor y de monte para pastos (Navarra); campos de concejo labrados vecinalmente para la hacienda municipal ó para mejoras públicas (Navarra); acomodo de pastos de rastrojera (en casi todas las provincias). Ejercicio mancomunado de la ganadería: hatos ó rebaños en común (Burgos y Galicia); pegujar de los gañanes (Andalucía). Alumbramiento de aguas para el riego y régimen comunal de las mismas (en las provincias de Levante); comunidades agrarias ó rurales y Tribunales populares (en las mismas).

Resultaría, sin embargo, incompleta nuestra obra si no agregáramos algunas consideraciones que de la misma se deducen en primer término, y que no huelgan ciertamente atendido el objeto que preside á estos concursos.

Las costumbres populares agrarias sufren actualmente una crisis que se traduce para unas provincias en la transformación del propietario en arrendatario, y en otras en la del arrendatario en colono; observándose que los antiguos arrendatarios ó verdaderos industriales de la agricultura, provistos de capital de explotación, van desapareciendo en el cultivo cereal y son sustituídos por simples jornaleros, sin más capital que el trabajo de sus brazos y el de los de su familia, con algunos auxilios que prestan los Pósitos, donde los hay.

La pesadumbre, cada vez mayor, de los tributos, el empobrecimiento lento, pero indudable de la tierra, el absenteísmo, la carestía de los transportes, y sobre todo la falta de capital de explotación, han disminuído el valor de la tierra, acrecentando el coste de producción, mermando y aun anulando la renta en las tierras de mediana calidad y concentrando el cultivo en los valles y terrenos regables, que remuneran aún el capital invertido.

El extenso perímetro del suelo nacional no ocupado por estas zonas privilegiadas, ó por el olivo y la vid, que rinden aún lo suficiente para alentar al dueño que los labra, se ex-

plota en ruina, no obstante estar destinado al necesario cultivo cereal, base de la alimentación pública; y en la mayoría de los casos habría sido abandonado, si no lo sostuviese la aparcería en unos puntos y en otros la laboriosidad del bracero, que invierte en la parcela cedida los jornales que el mercado no demanda, y obtiene, aun con deficiente cosecha, una remuneración, siquiera escasa, á su trabajo.

El carácter distintivo de las relaciones sociales agrícolas se destaca también de las costumbres consignadas en los contratos.

En el Norte de España es corriente el sistema de aparcería, que funde el interés del propietario y del colono, para que del concurso de ambos surja un producto que se reparten, así como las pérdidas, si las hay; y si por acaso aparece la condición de riesgo y ventura, no se aplica en la práctica.

Ese interés común inspira al propietario las cláusulas referentes á la fijación de la época en que el arrendatario ha de hacer las labores y el número de éstas (Lerida), esparcir los abonos y efectuar los aprovechamientos, á fin de que la finca no desmejore en perjuicio de ambos; y si las plagas castigan, auxilia al colono con insecticidas y le ayuda con recursos para su aplicación.

Cuando el dueño se ve obligado á despedir al aparcero indolente, le abona el importe de las labores hechas, mediante justiprecio del perito, con tal que sean las de uso y costumbre de buen labrador. Si hay pérdidas por pedriscos ú otras causas accidentales (Navarra), se aprecia el daño por peritos para rebajar de la renta lo que sea justo.

En el Sur y muchos pueblos del Centro la desconfianza recíproca y el anhelo de mayor ingreso inspiran contratos (Granada) en que campea la cláusula que impide al arrendatario solicitar quita ó baja de la renta; por lo cual éste, sin más cortapisa que la fórmula general de cultivar según usos y costumbres de buen labrador, rechaza toda idea de progreso, caso que le iluminara, y fuerza la producción, empobrece el terreno, puesto que no se le reconocen las mejoras que hiciera, influyendo así en la disminución sucesiva

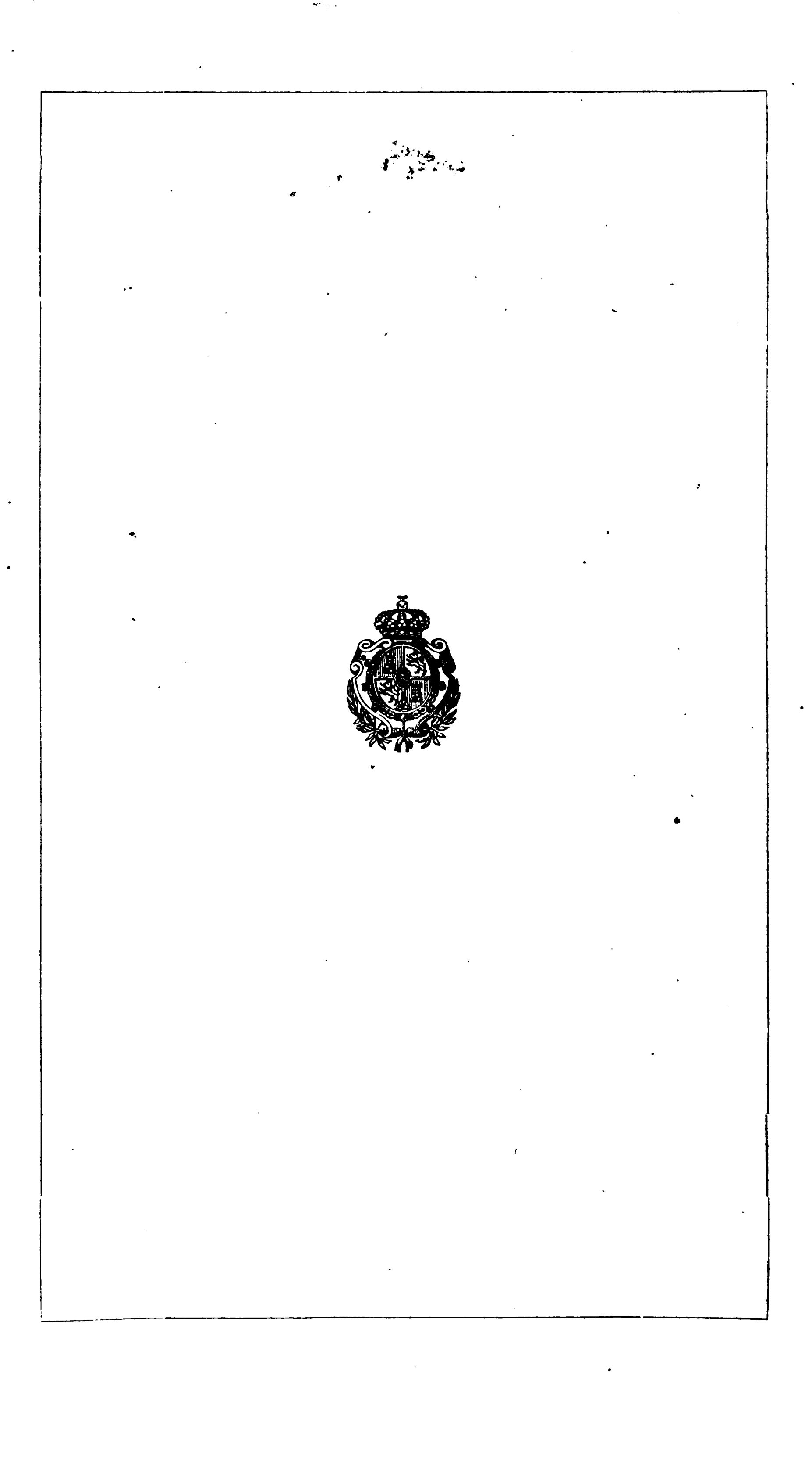
de las rentas; y si sobrevienen años malos por plagas, sequías ó pedriscos, desciende á la categoría de colono ó bracero, mientras el propietario hipoteca la propiedad para sostener atenciones urbanas y desciende rápidamente hacia la miseria.

Afortunadamente, aunque las ideas socialistas y anarquistas trabajan continuamente al jornalero haciéndole exigente ante el propietario y procurando infiltrarle el espíritu de indisciplina, la gran masa labradora está imbuída de la honradez que heredó de sus mayores, y su palabra tiene más fuerza que el más rebuscado contrato. Así es que su concurso es normal en la producción, en la mayor parte de las provincias.

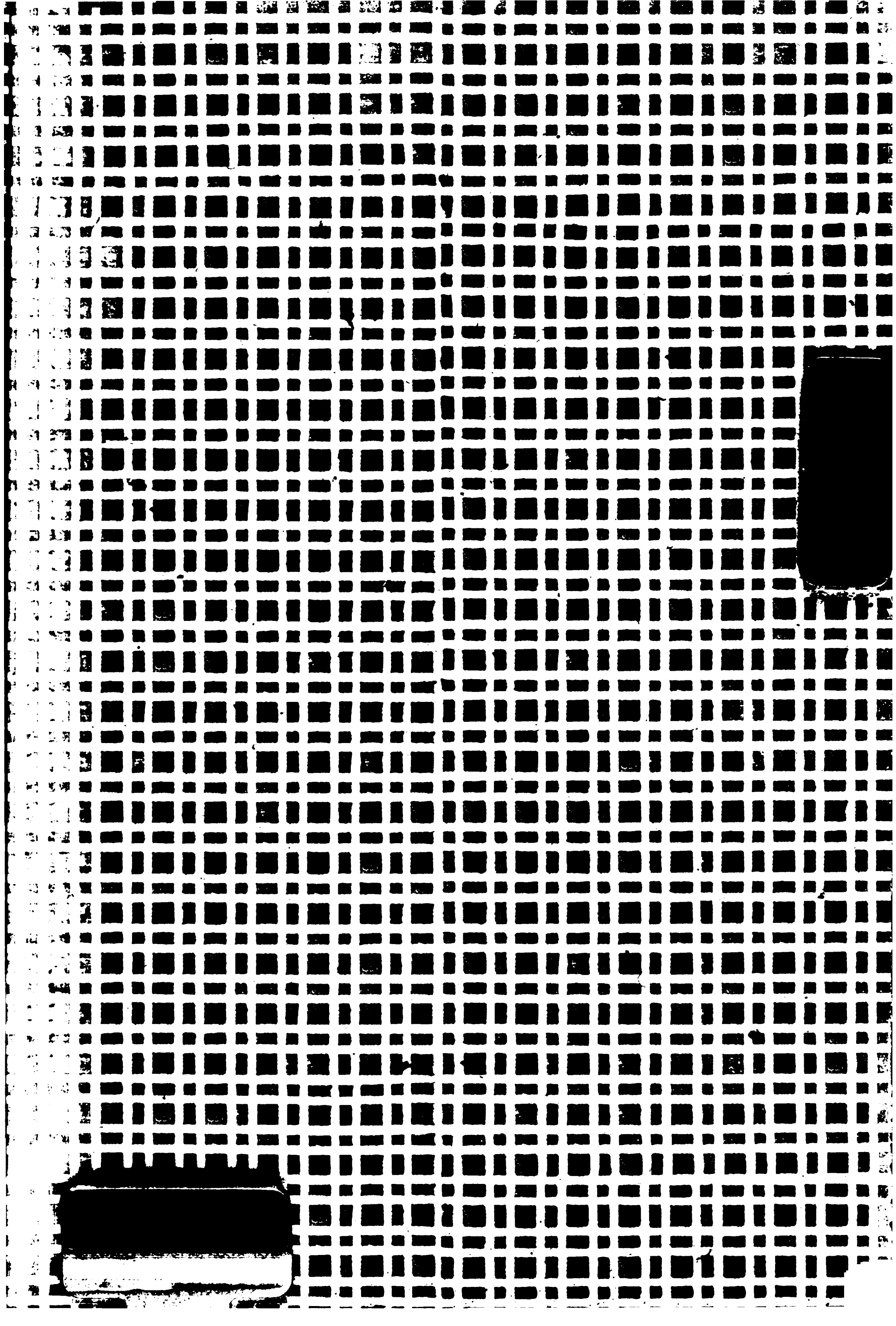
Mas la propaganda incesante logra algunas conquistas, como comprobó *la mano negra* primero, y últimamente los crímenes anarquistas, refluyendo sus progresos en la irregularidad y carestía del trabajo agrícola, causa á su vez de las modificaciones anotadas en ciertas costumbres rurales.

No hemos querido corregir los defectos gramaticales de los contratos transcritos, porque dan idea del estado de ilustración de los contratantes, ni hacemos ahora otras consideraciones secundarias que surgen de la lectura de esta Memoria, porque respetamos el precepto que limita sus dimensiones, y solamente añadiremos que, si el objeto de estos concursos es exponer á la consideración del sociólogo y del jurisconsulto las instituciones consuetudinarias, reflejo y traducción del pensamiento de las muchedumbres, los hechos que los contratos copiados consignan, fuentes son de saber experimental donde beban inspiración legisladores y gobernantes.

ÍNDICE




89092544071
b89092544071a




89092544071
B89092544071A